



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 26/04/2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 1402

ΤΜΗΜΑ : Α5 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 2131604538
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α. Του άρθρου 63 ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- β. Του άρθρου 10 της υπ' αριθμ. Δ.ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων [ΑΑΔΕ] με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».
- γ. Της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1064/12.4.2017 (ΦΕΚ Β' 1440/27.4.2017) απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

2. Την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1069/4.3.2014 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων (ΓΓΔΕ) του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (ΔΕΔ) «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 03.01.2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. Αγ. Αναργύρων Αττικής, κατοίκου, οδός αριθμός, κατά της υπ' αριθμ. /2021 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου Αττικής (αριθμ. δήλωσης ΦΜΑ /2021, αριθμ. πρωτ. /2021) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την αναφερθείσα στην ανωτέρω παράγραφο 4 υπ' αριθμ. /2021 πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΦΜΑ της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου Αττικής (αριθμ. δήλωσης ΦΜΑ /2021, αριθμ. πρωτ. /2021), της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης της ως άνω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 03.01.2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου 14 ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθμ. /2021 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ) της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου Αττικής (αριθμ. δήλωσης ΦΜΑ /2021, αριθμ. πρωτ. /2021) επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΦΜΑ ποσού 29.301,24 €, πλέον 879,04 € δημοτικού φόρου ν.δ. 3033/54 (3%), ήτοι συνολικό ποσό 30.180,28 €.

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του ο προσφεύγων ζητά την ακύρωση της ως άνω πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΦΜΑ της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου Αττικής και την επιστροφή του οικείου καταβληθέντος ΦΜΑ, προβάλλοντας, συνοπτικά, το λόγο ότι στη μεταβίβαση του υπό κρίση ακινήτου πρέπει να εφαρμοστεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 133 ν. 3588/2007 απαλλαγή από το ΦΜΑ, δεδομένου ότι η πωλήτρια εταιρεία τελούσε σε πτώχευση.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 5 α.ν. 1521/1950 (που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο ν.1587/1950), όπως ίσχυαν για το έτος 2021 (έτος υπογραφής του υπ' αριθμ. /2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου περί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου): **«1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς απτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος [...] επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών. 2. [...]. 5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία, την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα [...] κατά την ημέραν της μεταβιβάσεώς των.»**

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 1 περ. ε' α.ν.1521/1950, όπως ίσχυε για το έτος 2021 (έτος υπογραφής του υπ' αριθμ. /2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου περί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου): **«Διά τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου [...] λαμβάνεται υπ' όψει: α) [...], ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις.»**

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 5 και του άρθρου 3 παρ. 1 περ. ε' α.ν.1521/1950 (όπως ίσχυαν για το έτος 2021 (έτος υπογραφής του υπ' αριθμ. /2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου περί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου)), κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΦΜΑ είναι, καταρχήν, ο **χρόνος υπογραφής του οριστικού μεταβιβαστικού συμβολαίου**.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 170 παρ. 4 και 6 ν.4738/2020, όπως ίσχυαν κατά την 27.12.2021, ημερομηνία υπογραφής του υπ' αριθμ. /2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου περί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΜΑ στην υπό κρίση περίπτωση): **«Με την επιφύλαξη της παρ. 6, κάθε σύμβαση που συνάπτεται και κάθε πράξη που ενεργείται στο πλαίσιο της πτωχευτικής εκκαθάρισης του Κεφαλαίου Β' του Πέμπτου Μέρους του Δευτέρου Βιβλίου, της εξωδικαστικής ρύθμισης**

οφειλών του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Δευτέρου του Πρώτου Βιβλίου ή της συμφωνίας εξυγίανσης του Κεφαλαίου Β' του Μέρους Δευτέρου του Πρώτου Βιβλίου ή της άσκησης του δικαιώματος του άρθρου 219, οι **συνεπεία αυτής** επί μέρους μεταβιβάσεις, οι μεταγραφές και κάθε άλλη πράξη για την πραγμάτωσή τους, απαλλάσσονται από τέλη χαρτοσήμου και κάθε άλλον έμμεσο φόρο ή τέλος (πλην ΦΠΑ, για τον οποίο εφαρμόζεται ο Κώδικας ΦΠΑ και ο Φ.Μ.Α.). [...]. Τα προηγούμενα εδάφια εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούν σε δικαιοπραξίες του συνδίκου κατά τη διάρκεια της διαδικασίας και αφορούν τον οφειλέτη. 5. [...]. 6. Κάθε σύμβαση που συνάπτεται και κάθε πράξη που ενεργείται κατά τα άρθρα 64, 160 ή 219, οι **συνεπεία αυτής** επιμέρους 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 με εξαίρεση τον Φ.Π.Α. για τον οποίο εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κώδικα 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, εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 133 παρ. 1 ν.3588/2007, όπως ίσχυε **πριν** τις 27.12.2021, ημερομηνία υπογραφής του υπ' αριθμ./2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου περί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΜΑ στην υπό κρίση περίπτωση): «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 Φ.Π.Α.). [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 145 ν.3588/2007, όπως ίσχυε **πριν** τις 27.12.2021, ημερομηνία υπογραφής του υπ' αριθμ./2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφουπερί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΜΑ στην υπό κρίση περίπτωση): «**Αν και ο δεύτερος δημόσιος πλειστηριασμός δεν καταλήξει** στη σύναψη σύμβασης μεταβίβασης της επιχείρησης, η εκποίηση πλέον γίνεται χωριστά για κάθε στοιχείο του ενεργητικού, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 146 έως 150, αν δεν έχει αποφασισθεί διαφορετικά από τη συνέλευση των πιστωτών, σύμφωνα με το άρθρο 84.»

Επειδή, με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι στη μεταβίβαση του υπό κρίση ακινήτου πρέπει να εφαρμοστεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 133 ν.3588/2007 απαλλαγή από το ΦΜΑ, δεδομένου ότι η πωλήτρια εταιρεία τελούσε σε πτώχευση.

Επειδή, ο ισχυρισμός αυτός του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος. Κι αυτό, γιατί, όπως συνάγεται σαφώς από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 170 παρ. 4 και 6 ν.4738/2020 (όπως ίσχυαν κατά την 27.12.2021, ημερομηνία υπογραφής του υπ' αριθμ./2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου περί πώλησης και μεταβίβασης του υπό κρίση ακινήτου (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΜΑ στην υπό κρίση περίπτωση) -αντίστοιχες με τις προγενέστερες σχετικές διατάξεις του άρθρου 133 ν.3588/2007-, η προβλεπόμενη από αυτές

απαλλαγή (και ανεξαρτήτως του αν αφορά σε κάθε περίπτωση και στο ΦΜΑ) καταλαμβάνει, σε όλες τις αναφερόμενες στις διατάξεις αυτές περιπτώσεις, τις επιμέρους μεταβιβάσεις των περιουσιακών στοιχείων της τελούσας σε πτώχευση εταιρείας που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο («συνεπεία») της μεταβίβασης **του συνόλου** του ενεργητικού της, **όχι δε** και τις μεταβιβάσεις επιμέρους περιουσιακών στοιχείων **εκτός** αυτού του πλαισίου **και** κατά το στάδιο **προ** της προσπάθειας μεταβίβασης του συνόλου του ενεργητικού της πτωχεύουσας επιχείρησης, αποβλέπει δηλαδή στη συνέχιση/εξακολούθηση της λειτουργίας της επιχείρησης ή, πάντως, επιμέρους αυτοτελών κλάδων της. Για το λόγο αυτό, ο μοναδικός λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 03.01.2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου 14 ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, **και την επικύρωση** της υπ' αριθμ. /2021 πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΦΜΑ της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου Αττικής (αριθμ. δήλωσης ΦΜΑ /2021, αριθμ. πρωτ. /2021).

Η φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

Οριστική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

ΦΜΑ

Κύριος φόρος	29.301,24 €
ΠΛΕΟΝ Δημοτικού φόρου (3%)	879,04 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ (βάσει της παρούσας απόφασης της Υπηρεσίας μας)	<u>30.180,28 €</u>

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5
ΕΛΠΙΔΑ ΝΙΝΟΥ**

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.