



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 05.09.2022

Αριθμός απόφασης: 2719

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α2

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604536

E-mail : ded.ath@aade.gr

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. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής».

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. «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από **07.04.2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, με Α.Φ.Μ., κατοίκου, κατά της με αρ. / 08.03.2022 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **07.04.2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με Α.Φ.Μ., 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' αριθ. /08.03.2022 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών προέκυψε για τον προσφεύγοντα κύριος φόρος ποσού 7.650,00 ευρώ πλέον δημοτικού φόρου (3%) ποσού 229,50 ευρώ, ήτοι σύνολο φόρου 7.879,50 ευρώ.

Η ανωτέρω πράξη εκδόθηκε κατόπιν εκκαθάρισης της υπ' αριθ. /08.03.2022 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου η οποία υποβλήθηκε ηλεκτρονικά «με επιφύλαξη» για λογαριασμό του προσφεύγοντα από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών

Σύμφωνα με την ως άνω δήλωση, δηλώθηκε η μεταβίβαση στον προσφεύγοντα με αγορά ακινήτου και συγκεκριμένα οριζόντιας ιδιοκτησίας (κατοικίας) υπό στοιχεία Α-2 του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου, του υπό στοιχεία ΙΓ Κτιρίου ενός Συγκροτήματος Κατοικιών ευρισκομένου στη θέση "ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ" της Κοινότητας Μελισσίων, της Δημοτικής Ενότητας Μελισσίων, του Δήμου Πεντέλης Αττικής, επί της, στην οποία ιδιοκτησία ανήκουν α) ως παράρτημα η με αριθμό 5 αποθήκη του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου του ιδίου κτιρίου και β) κατ' αποκλειστική χρήση η με αριθμό 11 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου (γκαράζ) του ακαλύπτου χώρου. Η δήλωση αυτή υποβλήθηκε «με επιφύλαξη» σύμφωνα με το αρ. 20 του Ν. 4174/2013 ΚΦΔ, όπως ισχύει, καθώς κατά την υποβολή της, υπεβλήθη από τον προσφεύγοντα αίτημα απαλλαγής από την καταβολή του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, λόγω απόκτησης Α' κατοικίας. Ωστόσο η ηλεκτρονική πλατφόρμα απέρριψε το αίτημά του αυτό, επειδή το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου. Ειδικότερα, το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει σε Κτίριο Συγκροτήματος Κατοικιών, ανεγερθέντος (σύμφωνα με την υπ' αρ. οικοδομική άδεια της αρμόδιας Υπηρεσίας της Νομαρχίας Αττικής-Διαμερίσματος Ανατολικής Αττικής) σε κτήμα (αγρό) εκτάσεως 20.832,00 τ.μ. κείμενο στη Θέση «Αγία Μαρίνα», εκτός σχεδίου πόλεως της Κοινότητας Μελισσίων, της Δ.Ε. Μελισσίων του Δήμου Πεντέλης Αττικής και επί της

Με την υπό κρίση προσφυγή, ο προσφεύγων ζητά την ακύρωση της υπ' αριθ. /08.03.2022 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών, τη χορήγηση απαλλαγής από την καταβολή φόρου για

μεταβίβαση ακινήτου έως του ποσού των 250.000,00 ευρώ, την έκδοση νέας Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου υπολογιζόμενου επί φορολογητέας αξίας ποσού 5.000,00 ευρώ, καθώς και την επιστροφή του ποσού των 7.500,00 ευρώ ως αχρεωστήτως καταβληθέντων, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης πληρούνταν όλες οι προϋποθέσεις του ν. 1078/1980.
- Μοναδική προϋπόθεση, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.1 του ν. 1078/1980 όπως ισχύει σήμερα και όπως ίσχυε κατά το χρόνο επιβολής του αμφισβητούμενου φόρου, σχετικά με το αποκτώμενο ακίνητο είναι η οικοδομησιμότητα του οικοπέδου εντός του οποίου έχει κτιστεί.
- Το ΣτΕ με την υπ' αριθ. 3433/1997 απόφασή του, έκρινε ότι ο αναιρεσίβλητος στην κρινόμενη υπόθεση δικαιούτο απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, καθώς όπως προέκυπτε από σχετικό έγγραφο της Πολεοδομίας Ανατολικής Αττικής, το γήπεδο επί του οποίου είχε ανεγερθεί η πολυκατοικία, είχε οικοδομηθεί, λόγω της θέσεώς του και σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, ως εντός σχεδίου έκταση με τους όρους δομήσεως της έναντι αυτού σχεδίου περιοχής, παρά το γεγονός ότι βρισκόταν σε εκτός σχεδίου περιοχή.
- Επειδή οι πάσχοντες από αναπηρία προστατεύονται ευθέως από το άρθρο 21 παρ.3 του Συντάγματος και καθώς με την από 30.08.2021 γνωστοποίηση αποτελέσματος πιστοποίησης αναπηρίας πιστοποιείται στον προσφεύγοντα αναπηρία ανερχόμενη σε ποσοστό 67%, πρέπει να χορηγηθεί στον προσφεύγοντα απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης του ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 1 περ. α' του ν.1078/1980.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.1521/1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Νόμο 1587/1950 (ΦΕΚ Α' 294/22-12-1950), ορίζεται ότι:

«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.»

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι «1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη ...»

Επειδή, σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 1 «Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβιβάσεως της πρώτης κατοικίας» του ν.1078/1980, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 21 του ν.3842/2010, ορίζεται ότι:

«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.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και όταν ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλός κύριος ή επικαρπωτής κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου, καθώς και στην περίπτωση αγοράς μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, το οποίο με προσκύρωση ή αγορά τμήματος ομόρου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο. Η ανωτέρω απαλλαγή παρέχεται και κατά την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους.

Με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο, η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και:

- α) στο χήρο ή διαζευγμένο που έχει την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων της οικογένειας,
- β) στην άγαμη μητέρα ανηλίκων τέκνων ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον του έχει ανατεθεί η επιμέλεια των τέκνων,
- γ) στον άγαμο ενήλικο, ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία ή σε έγγαμο που έχει προστατευόμενα τέκνα, ανεξάρτητα από την ηλικία τους, που παρουσιάζουν την ίδια αναπηρία, και
- δ) στον επιζώντα σύζυγο και τα ανήλικα τέκνα του αποβιώσαντος, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας για αγορά κατοικίας, που χορηγείται στους ως άνω κληρονόμους, ανεξάρτητα από το αν η αγορά γίνεται από τον έναν ή από όλους τους κληρονόμους μαζί εξ αδιαιρέτου.

Με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο την απαλλαγή του άγαμου δικαιούνται και τα ανήλικα τέκνα, τα οποία στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό επιτροπεία ή υπό την επιμέλεια τρίτου προσώπου, που ορίστηκε με δικαστική απόφαση είτε αγοράζουν ακίνητο εξ αδιαιρέτου είτε αγοράζουν αυτοτελώς χωριστό ακίνητο το καθένα. Την απαλλαγή του άγαμου δικαιούται και ο σύζυγος που βρίσκεται σε διάσταση και έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από το χρόνο της αγοράς. Αν έχει την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων της οικογένειας, δικαιούται απαλλαγή ως έγγαμος. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού.

Εάν ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα αυτού, που είναι κύριοι κατοικίας ή οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτών, μεταβιβάσουν με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο επί της κατοικίας ή του οικοπέδου, το εμβαδόν των οποίων πληροί κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές τους ανάγκες, δεν παρέχεται απαλλαγή πριν από την παρέλευση χρονικού διαστήματος πέντε (5) ετών από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή της οίκησης ή του ιδανικού μεριδίου. Το ανωτέρω χρονικό διάστημα απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού.

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται:

α) Για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ ενώ, από έγγαμο ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας διακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (275.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

β) Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

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

...

4. Το αγοραζόμενο οικόπεδο 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 την ΠΟΛ 1101/2010 με θέμα «Καθορισμός των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής.» ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1 Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής ή άλλο/α ισοδύναμο/α πιστοποιητικό/α που εκδίδονται από τις αρμόδιες αρχές της χώρας του 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 βεβαίωση από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες ή δήλωση από ιδιώτη μηχανικό κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, αντί του προηγούμενου δικαιολογητικού προσκομίζεται φωτοτυπικό αντίγραφο της άδειας, εφόσον από αυτή ή το προσαρτημένο σ' αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, εάν υπάρχει, προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δηλώσει υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στην άδεια οικοδομής ή στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά το χρόνο φορολογίας.

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 οικοπέδο 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 σύζυγό 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.

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.

5. Η απόδειξη της μόνιμης κατοικίας στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων γίνεται με οποιοδήποτε νόμιμο μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται η υποβολή φορολογικών δηλώσεων, η βεβαίωση ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, φοίτηση των τέκνων σε σχολεία στην Ελλάδα, έναρξη επαγγελματικής δραστηριότητας, μισθωτήριο συμβόλαιο κατοικίας κ.λ.π.»

Επειδή, επιπροσθέτως στο ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ – ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΣΕ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ της ΑΑΔΕ που κοινοποιήθηκε με την Δ.ΟΡΓ.Δ 1057266 ΕΞ 29-06-2022 απόφαση με θέμα «Έκδοση του Εγχειριδίου Ερωτήσεων-Απαντήσεων σε Φορολογικά Θέματα, Ιουνίου 2022», αναφέρονται μεταξύ άλλων τα κάτωθι:

«14. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας;

α) Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. 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, όταν υφίσταται σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών) κατοικιών που

υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να αναγερθούν είναι: 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 25 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και 30 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα. Κατ' εξαίρεση, οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% αυξάνονται από 70 τ.μ. σε 90 τ.μ..

β) Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.

γ) Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για τουλάχιστον μία πενταετία [άρθρο 1 παρ. 1, 13 ν. 1078/1980, όπως ισχύει, ΠΟΛ. 1101/2010 (Β' 1021) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών].»

Επειδή, στην υπό κρίση περίπτωση, σύμφωνα με την υπ' αριθ./08.03.2022 υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ, το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει σε Κτίριο Συγκροτήματος Κατοικιών, ανεγερθέντος (σύμφωνα με την υπ' αρ./1974 οικοδομική άδεια της αρμόδιας Υπηρεσίας της Νομαρχίας Αττικής-Διαμερίσματος Ανατολικής Αττικής, όπως αυτή αναθεωρήθηκε αργότερα) σε κτήμα (αγρό) κείμενο στη Θέση «Αγία Μαρίνα», εκτός σχεδίου πόλεως της Κοινότητας Μελισσίων.

Επειδή, για την Κοινότητα Μελισσίων υφίσταται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με το Β.Δ. 09.12.1961 «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Μελισσίων (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών (ΦΕΚ 147/Δ/1961)» και το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως της εν λόγω κοινότητας, συνεπώς κατά το χρόνο μεταβίβασης του ακινήτου δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή της από τον φόρο μεταβίβασης σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 1 του ν.1078/1980.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1070/21-3-2012 με θέμα «Κοινοποίηση της με αριθ. 293/2011 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ..», η με αριθ.293/2011 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους την οποία επικαλείται ο προσφεύγων, αφορά απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων στην περίπτωση αγοράς οικίας, η οποία έχει ανεγερθεί νομίμως, επί οικοπέδου που βρίσκεται εν μέρει εκτός των ορίων του οικισμού με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το εντός του οικισμού τμήμα, συνεπώς δεν έχει εφαρμογή στην υπό εξέταση περίπτωση.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **07.04.2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με Α.Φ.Μ. και την επικύρωση της με αρ. /08.03.2022 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου – καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Φορολογητέα αξία	255.000,00 €
Φόρος	7.650,00 €
Δημ. Φόρος (ν.δ. 3033/54)	229,50 €
Σύνολο	7.879,50 €

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

Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

ΣΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΤΩΝΙΑ

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.