



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα,

14/10/2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

Αριθμός απόφασης:

3188

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604526

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. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

2. Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β'/ 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 18-05-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, του με Α.Φ.Μ., κατοίκου, κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών επί της με αριθ. /01-02-2022 (αριθ. καταχώρησης) Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2022 που υπεβλήθη με επιφύλαξη στην ως άνω Δ.Ο.Υ. και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την από 23-05-2022 έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 18-05-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθ. /01-02-2022 (αριθ. καταχώρησης) δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2022, που υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών, βεβαιώθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα φόρος ποσού 1.854,00 €.

Πιο συγκεκριμένα, ο προσφεύγων την 01-02-2022 υπέβαλε ηλεκτρονικά τη με αριθ. (αριθ. καταχώρησης) δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, η οποία αφορούσε την εξ αδιαιρέτου αγορά, κατά ποσοστό 50%, μίας αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) πρώτου ορόφου, επιφάνειας 55,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 75/1000 εξ αδιαιρέτου μία πολυκατοικίας κτισμένης σε οικόπεδο έκτασης 254,75 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «.....» και ήδη στη Δημοτική Ενότητα Δάφνης του Δήμου Δάφνης- Υμηττού, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής επί της οδού Μαζί με την εν λόγω δήλωση ο προσφεύγων υπέβαλε και Υπόμνημα Απολόγησης Επιφύλαξης κατ' άρθρο 20 παρ. 1 & 2 του ν. 4174/2013, με το οποίο αιτήθηκε την αναγνώριση απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου προς απόκτηση πρώτης κατοικίας όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 1078/1980. Μετά την πάροδο απράκτου τριμήνου, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. απέρριψε σιωπηρά την ως άνω επιφύλαξη.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της επιφύλαξης του επί της με αρ. /01-02-2022 Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου φορολογικού έτους 2022 που υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών ισχυριζόμενος ότι δικαιούται απαλλαγή για την απόκτηση Α' κατοικίας και να του επιστραφεί νομιμοτόκως ο φόρος που κατέβαλε για την απόκτηση Α' κατοικίας, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Με τις διατάξεις του ν. 1078/1980, προκύπτει ότι πρώτον, απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου προς απόκτηση πρώτης κατοικίας δικαιούται, ο έγγαμος όταν έχει ήδη ποσοστό του μεταβιβαζόμενου σε αυτόν ακινήτου και επιδιώκει να αποκτήσει και το υπόλοιπο και δεύτερον ότι η απαλλαγή παρέχεται και κατά την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους. Η χορήγηση της απαλλαγής δίνεται και όταν η αγορά των ποσοστών εξ αδιαιρέτου από κάθε σύζυγο γίνεται με διαφορετικά συμβόλαια (ΣτΕ 1741/1991). Συνεπώς, απαλλαγή δικαιούται και ο σύζυγος που αποκτά μέρος της πλήρους κυριότητας ακινήτου, που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες του ίδιου και της οικογένειάς του, όταν το υπόλοιπο μέρος το έχει ήδη κατά πλήρη κυριότητα ο έτερος των συζύγων.
- Εν προκειμένω, η σύζυγός του έχει ήδη το $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και ο ίδιος πρόκειται να αποκτήσει το υπόλοιπο $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας του, το οποίο ανήκει στην αδελφή της συζύγου του,, με την οποία είναι συγγενής εξ αγχιστείας 2^{ου} βαθμού σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1461 και 1462 του ΑΚ.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 (ΦΕΚ Α 238/14-10-1980) ορίζεται ότι:

Άρθρον 1. Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβίβασεως της πρώτης κατοικίας.

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.

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. [...]

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων, εφόσον ο αγοραστής κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθεται να εγκατασταθεί σε αυτή και εντάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες δικαιούχων:

α) Έλληνες, [...]

5. Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μια φορά.

Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητα του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και

β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής. [...]

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή σε συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας πρώτου βαθμού καθώς και μεταξύ συζύγων.

7. Επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρον ότι το ακίνητον θα παραμείνη εις την κυριότητα του αγοραστού επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν.

Αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επί αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν την παρέλευση πενταετίας, υποχρεούται, πριν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου.

Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή το δηλούμενο τίμημα της νέας μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Προ της παρελεύσεως πενταετίας απαγορεύεται η σύνταξις συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταριβάζοντας την κυριότητα ή συνιστώντος εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, πλην υποθήκης, το οποίο δεν υπήχθη εις φόρον κατά τα άνω, εάν δεν προσαρτηθή υπό του συμβολαιογράφου, εις το παρύ αυτού συντασσόμενον συμβόλαιον, βεβαίωσις του αρμοδίου Οικον. Εφόρου περί υποβολής δηλώσεως και καταβολής ολοκλήρου του ποσού του κατά το προηγούμενον εδάφιον φόρου.

Αν έχει χορηγηθεί απαλλαγή και στους δύο συζύγους κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου, κατά τη μεταβίβαση του ποσοστού του ενός συζύγου καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.[...]

8. Αν χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις, επιβάλλεται σε βάρος του αγοραστή, εκτός από τον αναλογούντα κύριο φόρο, και πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) επί του κυρίου φόρου. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος. Ο ανωτέρω πρόσθετος φόρος δεν μπορεί να μειωθεί κατά τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του Ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α'). Αν η αξία που έχει απαλλαγεί από το φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο κύριος και πρόσθετος φόρος επιβάλλεται με βάση το τμήμα αυτό, η αξία του οποίου εξευρίσκεται με βάση τη σχέση της αξίας που έχει απαλλαγεί προς τη συνολική αξία, κατά το χρόνο της απαλλαγής.

Το δικαίωμα του Δημοσίου διά τον καταλογισμόν του κυρίου και προσθέτου φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά πάροδον δέκα πέντε (15) ετών από του τέλους του έτους εντός του οποίου παρεσχέθη η απαλλαγή, έστω και αν η υπόθεσις επεραιώθη κατά τα εν παραγράφοις 2 και 3 του άρθρου 8 του διά του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 "περί φόρου μεταβίβασεως ακινήτων", ως ισχύει, οριζόμενα.

[...]

13. Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.»

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ.1101/2010 με θέμα «Δικαιολογητικά απαλλαγής από Φ.Μ.Α. για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά» διευκρινίζεται ότι:

«Άρθρο πρώτο

Καθορίζουμε ότι για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής, μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση

φόρου απαιτείται να συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά που ορίζονται στα επόμενα άρθρα, ανά φορολογία και κατά περίπτωση.

Τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής, με εξαίρεση τα δικαιολογητικά που ορίζονται στο άρθρο 5 της παρούσας, τα οποία αναζητώνται αυτεπάγγελτα από τη Δ.Ο.Υ., εκτός αν προσκομισθούν από τον υπόχρεο κατά την υποβολή της δήλωσης.

Στην αιτία θανάτου ή γονικής παροχής κτήση, εφόσον κάποιο ή κάποια από τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά δεν προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής για λόγους που αφορούν την αρμόδια για την έκδοσή τους διοικητική αρχή, ο δικαιούχος της απαλλαγής θα πρέπει να κάνει μνεία των λόγων μη υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών σε υπεύθυνη δήλωση. Τα δικαιολογητικά αυτά οφείλει να τα προσκομίσει, όταν εκλείψει η αιτία που κατέστησε αδύνατη τη συνυποβολή τους.

Σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων, θα συνυποβάλλεται μια ενιαία υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνονται όλα τα επιμέρους ζητούμενα στοιχεία.

Σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η επίδειξη διαβατηρίου, δελτίου ταυτότητας, άδειας διαμονής ή άδειας παραμονής, θα κρατείται φωτοτυπία στο σχετικό φάκελο της υπηρεσίας.

Προκειμένου για αλλοδαπούς, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης κάποιων δικαιολογητικών στην Ελλάδα, αυτά μπορούν να αντικατασταθούν από αντίστοιχα αλλοδαπά δημόσια έγγραφα επικυρωμένα και σε επίσημη μετάφραση.

Τα αναφερόμενα στο κείμενο της παρούσας για το σύζυγο εφαρμόζονται και για το πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ο δικαιούχος της απαλλαγής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3719/2008.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ

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:

ι. δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο 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 σύζυγός 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.

Άρθρο 2

Πρόσθετα δικαιολογητικά για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων

Εκτός από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων απαλλαγής κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά, απαιτείται να συνυποβάλλονται και τα παρακάτω δικαιολογητικά κατά περίπτωση:

[...] 4. Για την αγορά εξ αδιαιρέτου μεριδίου:

α) Πιστοποιητικό του αρμόδιου Υποθηκοφύλακα ότι ο αγοραστής είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου, το υπόλοιπο του οποίου πρόκειται να αγοράσει, προκειμένου να καταστεί πλήρης κύριος αυτού.

β) Σε περίπτωση μεταβίβασης του εξ αδιαιρέτου μεριδίου πρώτης κατοικίας, από τον ένα σύζυγο προς τον εξ αδιαιρέτου συγκύριο άλλο σύζυγο, πριν από την πάροδο πενταετίας από την αγορά, βεβαίωση του Γραμματέα του αρμόδιου Πρωτοδικείου ότι δεν έχει κατατεθεί αγωγή έκδοσης διαζυγίου και υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα βεβαιώνεται ότι, αν λυθεί ο γάμος πριν την πάροδο της πενταετίας, θα υποβληθεί η οικεία δήλωση και θα καταβληθεί ο αναλογών φόρος. [...].

Επειδή, με το άρθρο 35 παρ. 13 της ΠΟΛ. 1022/2004 διευκρινίστηκε ότι :

«Παράγραφος 13

Με τις διατάξεις του έκτου εδαφίου της παραγράφου 1 του Άρθρου 1 του ν. 1078/1980, παρέχεται απαλλαγή στον κύριο ποσοστού ακινήτου (το οποίο δεν καλύπτει τις στεγαστικές του ανάγκες) που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό, ώστε να αποκτήσει ολόκληρο το ακίνητο.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 13 του Άρθρου αυτού συμπληρώνεται η ανωτέρω διάταξη και από 28 Ιανουαρίου 2004 παρέχεται απαλλαγή και στον ψιλό κύριο ή επικαρπωτή που αποκτά αντίστοιχα το δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας έτσι ώστε να καταστεί πλήρης κύριος ολοκλήρου του ακινήτου.

Διευκρινίζεται ότι η αγορά αυτή (του υπολοίπου ποσοστού, της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας) μπορεί να πραγματοποιηθεί από το σύζυγο, εφόσον διαρκεί ο γάμος.»

Επειδή, με το άρθρο 64 του ν. 4174/2013 ορίζεται ότι:

«Η Φορολογική Διοίκηση έχει την υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για τη νομική βάση, τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξεως και τον προσδιορισμό φόρου.»

Επειδή, εν προκειμένω, την 01-02-2022 ο προσφεύγων υπέβαλε με επιφύλαξη τη με αριθ./2022 (αριθ. καταχώρησης) δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ποσοστού 50/100 εξ αδιαιρέτου ζητώντας απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α. λόγω αγοράς Α' κατοικίας. Η δήλωση αυτή εκκαθαρίστηκε την ίδια μέρα και ακολούθως εξεδόθη η από 01-02-2022 και με αρ./01-02-2022 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου με την οποία βεβαιώθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ποσό Φ.Μ.Α. 1.854,00 €. Το ποσό των 1.854,00 € εξοφλήθηκε από τον προσφεύγοντα μέσω τραπεζής την ίδια μέρα.

Επειδή, πιο συγκεκριμένα, στην ενότητα ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ της εν λόγω δήλωσης αναγράφονται τα κάτωθι:

«ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΚΑΤΟΣΤΩΝ (50/100) εξ αδιαιρέτου μίας αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) υπό τα στοιχεία Α-3 διαμέρισμα του πρώτου (Α') ορόφου πάνω από το ισόγειο- πωλητή, επιφάνειας 55,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 75/1000 εξ αδιαιρέτου μία πολυκατοικίας κτισμένης σε οικόπεδο έκτασης 254,75 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «.....» και ήδη στη Δημοτική Ενότητα Δάφνης του Δήμου Δάφνης- Υμηττού, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής επί της οποίας φέρει τους αριθμούς

Το άνω διαμέρισμα διαθέτει έναν ημιυπαίθριο χώρο επιφάνειας 12,00 τ.μ. ο οποίος έχει υπαχθεί και τακτοποιηθεί ως κλειστός χώρος κύριας χρήσης με τον Ν. 3843/2010.»

Επειδή, επιπλέον στην ενότητα ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ/ΩΝ- ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ της ως άνω δήλωσης αναγράφεται ακόμα: «Επισυνάπτονται στην παρούσα δήλωση το από 31.01.2022 Υπόμνημα Αιτιολόγησης Επιφύλαξης Άρθρου 20 Ν. 4174/2013 και τα αναφερόμενα σε αυτή δικαιολογητικά.», με το οποίο ο προσφεύγων ζητάει την απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α. λόγω αγοράς Α' κατοικίας.

Επειδή, μετά την πάροδο απράκτου τριμήνου το αίτημά του προκειμένου να του χορηγηθεί η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας δεν έγινε δεκτό από την αρμόδια φορολογική αρχή καθόσον κρίθηκε ότι δεν πληρούσε τις απαραίτητες προϋποθέσεις.

Επειδή, συγκεκριμένα από τα στοιχεία του φακέλου και ειδικότερα από την έκθεση απόψεων της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών επί της υπό κρίση προσφυγής προκύπτει ότι η επιφύλαξη του προσφεύγοντα απορρίφθηκε διότι κρίθηκε ότι ο προσφεύγων δεν προέβη σε εξ ολοκλήρου αγορά του επίμαχου ακινήτου αλλά σε ποσοστό αυτού (50%), ενώ το υπόλοιπο του ακινήτου αυτού ανήκε ήδη στη σύζυγό του εκ κληρονομιάς και επομένως δεν συντρέχει περίπτωση αγοράς κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους.

Επειδή, ο προσφεύγων με την παρούσα ενδικοφανή προσφυγή του, ισχυρίζεται ότι δικαιούται απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης του επίμαχου ακινήτου, διότι α) πρόκειται για αγορά Α' κατοικίας β) η σύζυγός του είχε ήδη την πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1078/1980 δικαιούνται απαλλαγή η οποία χορηγείται ακόμα και όταν η αγορά των ποσοστών εξ αδιαιρέτου από κάθε σύζυγο γίνεται με διαφορετικά συμβόλαια (ΣτΕ 1741/1991).

Επειδή, από τα στοιχεία του υπό κρίση φακέλου προκύπτει ότι η σύζυγος του προσφεύγοντα,, κατέχει την πλήρη κυριότητα ποσοστού 1/2 εξ αδιαιρέτου επί του επίμαχου ακινήτου, το οποίο απέκτησε ως εξ αδιαθέτου κληρονόμος του πατέρα της, ο οποίος απεβίωσε την 18-04-2021. Την πλήρη κυριότητα του υπόλοιπου ποσοστού, ήτοι του 1/2 εξ αδιαιρέτου επί του επίμαχου ακινήτου απέκτησε, επίσης ως εξ αδιαθέτου κληρονόμος του πατέρα της, η αδερφή της,

Επειδή, εν συνεχεία ο προσφεύγων με το από 15-02-2022 και με αριθ. Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών,, απέκτησε από την αδερφή της γυναίκας του,, την πλήρη κυριότητα του ποσοστού 50% εξ αδιαιρέτου, με την αναλογία της στο οικόπεδο και τα υπόλοιπα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας.

Επειδή, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 παρέχεται απαλλαγή στον κύριο ποσοστού ακινήτου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ώστε να αποκτήσει ολόκληρο το ακίνητο, ενώ όπως διευκρινίστηκε με την παρ. 13 του άρ. 35 της ΠΟΛ. 1022/2004, η αγορά αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί από το σύζυγο εφόσον διαρκεί ο γάμος. Συνεπώς, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα καταρχάς βάσιμα προβάλλεται και όπως ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. ασκήσει νόμιμα την εξουσία του και προβεί σε έλεγχο σχετικά με το εάν πληρούνται στο πρόσωπο του προσφεύγοντα, στην προκειμένη περίπτωση, οι λοιπές προϋποθέσεις απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. και αν έχουν προσκομισθεί στο σύνολό τους τα απαραίτητα δικαιολογητικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1078/1980 και των εφαρμοστικών εγκυκλίων.

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης 18-05-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, του με Α.Φ.Μ., κατοίκου, και την ακύρωση της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης επί της με αριθ. /01-02-2022 (αριθ. καταχώρησης) Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2022 σύμφωνα με το ως άνω σκεπτικό.

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

**Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ 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.