



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 21-12-2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α6**

Αριθμός απόφασης: 4029

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 – Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604562
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:

- α. του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,
- β. του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10-03-2017 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 968/22-03-2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,
- γ. της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (Β' 1440),
- δ. του άρθρου έκτου, παρ. 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), καθώς και της υπ' αριθ. Α 1273/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 5597/21-12-2020),

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθ. 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 απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή των: α), κατοίκου, β), κατοίκου, και γ), κατοίκου, κατά της με αριθ.

πρωτ.απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου Κρήτης, επί της απόταυτάριθμης αίτησής τους, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου Κρήτης.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α6 τμήματος της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο.

Επί της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των: α), β) και γ), 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 με αριθ.απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, αναγνωρίστηκε ότι οι προσφεύγοντες κατέστησαν συγκύριοι, κατά ποσοστό 1/3 εξ' αδιαιρέτου έκαστος, ενός ακινήτου, έκτασης 2.678,77 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή, με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, καθότι το νέμονται από το έτος 1988.

Κατόπιν αυτής, υπέβαλαν στην Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου την με αριθ.Δήλωση μεταβίβασης ακινήτου (χρησικτησίας) και κατέβαλαν τον αναλογούντα φόρο ποσού 4.425,70€, με το υπ' αριθ.διπλότυπο είσπραξης.

Λόγω αδυναμίας μεταγραφής της ως άνω χρησικτησίας, κατόπιν απορριπτικής απόφασης του Κτηματολογικού Γραφείου Ηρακλείου επί της με αριθ.αίτησής τους, ασκήθηκε, για το ίδιο ακριβώς ακίνητο, η απόαγωγή τους ενώπιον του ίδιου Πρωτοδικείου, επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθ.απόφαση, η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την αγωγή τους ως προς το προβληματικό εδαφικό τμήμα των 43,79τ.μ. του ακινήτου τους (έχρηζε διόρθωσης ως προς τα στοιχεία των όμορων ιδιοκτητών).

Εν συνεχεία, υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου: α) η με αριθ. πρωτ.δήλωση Φ.Μ.Α. για την επανεκτίμηση της αξίας του ακινήτου και β) η με αριθ. πρωτ.αίτηση, προκειμένου να μην καταλογισθεί φόρος επί της δήλωσης αυτής καθώς ο φόρος είχε υπολογισθεί με την αρχική δήλωση του 2016 και εξοφληθεί.

Η αρμόδια Δ.Ο.Υ., με την προσβαλλόμενη απάντησή της, γνώρισε στους προσφεύγοντες ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 36 και 42 του Κ.Φ.Δ.: «.....η επιστροφή (ή συμψηφισμός) του φόρου που έχει καταβληθεί δυνάμει τηςδήλωσης φόρου χρησικτησίας δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, καθώς η σχετική αίτηση-δήλωση έπρεπε να υποβληθεί εντός πέντε ετών από την λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης, ήτοι έως 21/12/2021.....», δηλαδή ότι εν προκειμένω έχει επέλθει η παραγραφή.

Οι προσφεύγοντες, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την ακύρωση της παραπάνω απάντησης της Δ.Ο.Υ., προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

- Εσφαλμένη ερμηνεία του νόμου όσον αφορά στην εκ νέου καταβολή του φόρου μεταβίβασης.
- Εσφαλμένη η κρίση της Φορολογικής αρχής ως προς την παραγραφή της απαίτησής τους.

Επειδή, με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1521/1950, που κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950, ορίζεται ότι: «Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.».

Επειδή, με το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 1521/1950, ορίζεται ότι: «Επί μεταγραφής ή σημειώσεως εις το βιβλίων μεταγραφών ή καταχωρίσεως εις το νηολόγιον :

α) αποφάσεως δικαστικής, διεπομένης υπό των διατάξεων του άρθρου 882 της Πολιτικής Δικονομίας, ένεκα μη εκτελέσεως προσυμφώνου μεταβιβάσεως κλπ.,

β) αποφάσεως δικαστικής, δι' ης αναγνωρίζεται τελεσιδίκως δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου κλπ. επ' ονόματι προσώπου τινός, λόγω υπερβάσεως εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου αυτού,

γ) αποφάσεως δικαστικής δι' ης ακυρούται λόγω εικονικότητας συμβόλαιον μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επ' αυτού δικαιώματος ή πλοίου και

δ) απόφασης δικαστικής με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο,.....»

Επειδή με το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 1521/1950, ορίζεται ότι:

«1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει :

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί

από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου,

β) γ) η ημέρα της μεταγραφής εις τας περιπτώσεις της παραγρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος,

δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού και

ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπές περιπτώσεις.».

Επειδή, με την παρ. 3 του άρθ. 12 του ν. 1521/1950, ορίζεται ότι: «3. Το δικαίωμα του δημοσίου προς επιβολήν του φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά πάροdon πενταετίας από του τέλους του έτους εντός του οποίου επεδόθη η δήλωση φόρου μεταβιβάσεως.».

Επειδή, με το άρθ. 15 του ν. 325/1976 (ΦΕΚ Α' 125/28.5.1976), «Περί καθορισμού των εισπραττομένων εν τοις αμίσθοις και εμμίσθοις Υποθηκοφυλακείοις δικαιωμάτων υπέρ του Δημοσίου και των Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων, τροποποιήσεως του Ν.Δ. 811/1971 και του Ν. 294/1976 και άλλων τινών διατάξεων», ορίζεται ότι:

«Εν περιπτώσει υποβολής προς μεταγραφήν τίτλου, μετά παρέλευσιν έτους τουλάχιστον από της συντάξεως τούτου, τα καταβλητέα δια την μεταγραφήν αναλογικά, κατά περίπωσιν δικαιώματα, υπολογίζονται βάσει της κατά τον χρόνον της μεταγραφής πραγματικής αξίας του μεταβιβαζιμένου ακινήτου ή του εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, ως ταύτα περιγράφονται εις τον μεταγραπτέον τίτλον. Εις τας περιπτώσεις ταύτας ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζομένου γίνεται βάσει ειδικής εκθέσεως εκτιμήσεως του οικείου Οικονομικού Εφόρου, εκδιδομένης κατ' αίτησιν του Υποθηκοφύλακος.».

Επειδή, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 227/2001 ΓΝΜΔ Ν.Σ.Κ. « Επανεκτίμηση μεταβιβαζομένου ακινήτου κατ' άρθρο 15 του Ν. 325/1976.»:

«....IV α) Κατά την έννοια της επίμαχης διάταξης του άρθρου 15 του ν. 325/79, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. υποχρεούται στα πλαίσια της παρεχομένης σ' αυτόν δεσμίας αρμοδιότητας, να προβεί στην επανεκτίμηση του ακινήτου, η ενέργειά του δε αυτή δεν συναρτάται σε καμιά περίπτωση ούτε με την φορολογική διάσταση της υπόθεσης, η οποία έχει περαιωθεί, αλλ' ούτε και με την ύπαρξη ή μη τυχόν, δικαιωμάτων του Δημοσίου επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Η επανεκτίμηση του ακινήτου ενεργουμένη κατόπιν αιτήσεως του οικείου Υποθηκοφύλακα,

συνδέεται μόνο με το γεγονός της καθυστερημένης μεταγραφής του σχετικού τίτλου (παρέλευση έτους από την σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου) και αποσκοπεί στον υπολογισμό των αυξημένων τελών, δικαιωμάτων κ.λ.π. εξόδων του υποθηκοφύλακα.

Συνεπώς η επανεκτίμηση από μόνη της ως υλική ενέργεια του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. δεν οδηγεί στην κτήση της κυριότητας επί του μεταβιβασθέντος ακινήτου, αλλά απαιτείται και η σύμπραξη του οικείου υποθηκοφύλακα για την μεταγραφή του τίτλου.....».

Επειδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω αναφερόμενα, τα αναλογικά δικαιώματα για τη μεταγραφή τίτλου, υπολογίζονται βάσει της πραγματικής αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου, κατά τον χρόνο της μεταγραφής.

Επειδή, αυτή τη διοικητική διαδικασία, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. υποχρεούται (στα πλαίσια της παρεχόμενης σ' αυτόν από την διάταξη του άρθρου 15 του Ν 325/76 δεσμίας αρμοδιότητας να ακολουθήσει και να προβεί στην επανεκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου, βάσει ειδικής έκθεσης εκτίμησης, προκειμένου να εισπραχθούν τα αναλογικά δικαιώματα του Υποθηκοφύλακα για να μεταγραφεί ο σχετικός τίτλος .

Επειδή, η επανεκτίμηση της αξίας του εν λόγω ακινήτου, λόγω μη μεταγραφής του σχετικού τίτλου εντός έτους από τη σύνταξή του, αποσκοπεί απλώς και μόνο στον προσδιορισμό των τελών, δικαιωμάτων κ.λ.π. εξόδων προς είσπραξη από το Υποθηκοφυλάκειο - Κτηματολογικό Γραφείο, για την καθυστερημένη μεταγραφή.

Επειδή, η Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου το αίτημα των προσφευγόντων να μην επιβληθεί εκ νέου φόρος μεταβίβασης στη με αριθ. πρωτ.δήλωση Φ.Μ.Α. «για την επανεκτίμηση της αξίας του ακινήτου», το απέρριψε με το σκεπτικό, ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 36 και 42 του Κ.Φ.Δ., το δικαίωμα προς επιστροφή (ή συμψηφισμό) του φόρου που έχει καταβληθεί δυνάμει τηςδήλωσης φόρου χρησικτησίας έχει υποπέσει σε παραγραφή.

Επειδή, όταν ζητείται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. η επανεκτίμηση του μεταβιβασθέντος ακινήτου λόγω μη μεταγραφής του σχετικού τίτλου εντός έτους από την σύνταξή του, η αιτούμενη επανεκτίμηση, ουδεμία σχέση έχει με την φορολογική διάσταση της υπόθεσης, καθώς αποσκοπεί απλώς και μόνο στον προσδιορισμό των καταβλητέων για την καθυστερημένη μεταγραφή αυξημένων τελών, δικαιωμάτων κ.λ.π. του Υποθηκοφύλακα.

Επειδή, οι προσφεύγοντες έχουν ήδη καταβάλει τον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης, με την υποβολή της υπ' αριθ.δήλωσης φόρου χρησικτησίας.

Επειδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω αναφερόμενα, οι ισχυρισμοί των προσφευγόντων γίνονται δεκτοί (Σχετική απόφαση Δ.Ε.Δ. 1688/31-05-2021).

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την αποδοχή της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των: α....., β) και γ) και την ακύρωση της με αριθ. πρωτ.απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου Κρήτης, σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό.

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

Ακριβές αντίγραφο

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος Διοικητικής
Υποστήριξης**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

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.