



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604554

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 24/1/2020

Αριθμός απόφασης 176

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 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ 968 Β/22.03.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε)», **όπως αναριθμήθηκε τροποποιήθηκε και ισχύει**

γ. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

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

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4.Την από 30/9/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, κατοίκου οδός, κατά της εκκαθάρισης της υπ' αριθ...../2019 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΗΦΙΣΙΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ. /2019 δήλωση μεταβίβαση ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΗΦΙΣΙΑΣ.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 30/9/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, του, 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ./2019 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΗΦΙΣΙΑΣ επί συνόλου αντικειμενικής αξίας ακινήτου 201.288,48 ευρώ χορηγήθηκε απαλλαγή Α κατοικίας αξίας 51.195,07 ευρώ.

Σύντομο ιστορικό

Ο προσφεύγων, υπέβαλε στη Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς την αριθμ./2019 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου βάσει της οποίας συντάχθηκε το υπ' αριθμ./2019 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου, για την υπό στοιχείο Ι2 οριζόντια επί καθέτου ιδιοκτησία, σε οικοδομή κείμενη στην δημοτική κοινότητα και επί της οδού αρ. στο Ο.Τ., εμβαδού του συνόλου του οικοπέδου 1661,80τμ (εμβαδού τμήματος της καθέτου ιδιοκτησίας 415,20τμ). Συγκεκριμένα αγόρασε μια διώροφη ημιτελή οικία, μεζονέτα, ισογείου και πρώτου πάνω από το ισόγειο ορόφου, οι οποίοι όροφοι συνδέονται μεταξύ τους με εσωτερική σκάλα και αποτελούν μια ανεξάρτητη, αυτοτελή και ενιαία κατοικία, η οποία ευρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού.

Με την υπ' αριθμ/2019 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων, προσδιορίσθηκε η συνολική αξία του ως άνω ακινήτου στο ποσό των 201.288,48€, καθόσον από την αυτοψία που διενήργησε η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στις 9/8/2019 διαπίστωσε ότι το ως άνω ακίνητο ήταν στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού.

Για την απαλλαγή από τον φόρο βάσει των διατάξεων του Ν 1078/1080 ελήφθη υπόψη ποσό ύψους 51.195,07 ευρώ, σύμφωνα με τα οριζόμενα της Εγκυκλίου του Υπουργείου Οικονομικών 1080792/1428/0013/ΠΟΛ.1162/10-7-1989, με την οποία, εάν το κτίσμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης σκελετού ή οπτοπλινθοδομών, το ύψος της απαλλαγής είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά οικοπέδου, ενώ αν είναι στο στάδιο των επιχρισμάτων χορηγείται απαλλαγή για την αγορά οικίας και επομένως σε φορολογητέα αξία 150.093,41 ευρώ, προσδιορίστηκε φόρος μεταβίβασης ύψους 4.637,88 ευρώ, ο οποίος βεβαιώθηκε με τον αριθμ./2019 Χ.Κ. και Α.Τ.Β./2019 και εξοφλήθηκε με το αριθμ./2019 διπλότυπο.

Ο προσφεύγων δεν αποδέχτηκε την εκκαθάριση της αριθμ./2019 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

Με την παρούσα προσβάλλει την ανωτέρω απόφαση της ΔΟΥ Κηφισιάς περί επιβολής του ποσού φόρου 4.637,88€, διότι δεν έχει κανένα έρεισμα στον νόμο και βλάπτει το νόμιμο δικαίωμα του σε απαλλαγή ως έχει αυτή οριστεί από το άρθρο 1 του νόμου 1078/1980 ,από τις διατάξεις του οποίου συνάγεται ότι παρέχεται, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, απαλλαγή για την αγορά πρώτης κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου και συγκεκριμένα οικίας, διαμερίσματος, οικοπέδου. **Εφόσον από το ίδιο τον νόμο δεν γίνεται διάκριση μεταξύ της χορηγούμενης απαλλαγής για οικόπεδο ή οικία, όταν**

στο οικόπεδο υπάρχει ημιτελές κτίσμα, πρέπει να γίνει δεκτό ότι ανεξάρτητα από το κατασκευαστικό στάδιο στο οποίο βρίσκεται το κτίσμα, δηλαδή ανεξάρτητα από το αν αυτό είναι αποπερατωμένο ή όχι η απαλλαγή χορηγείται για την αγορά οικίας και όχι φυσικά για την αγορά μόνο οικοπέδου.

Η άποψη αυτή ενισχύεται και από το γεγονός ότι για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κατά το αντικειμενικό σύστημα δεν προβλέπεται ως μειωτικός παράγων της αξίας τους το ημιτελές της μεταβιβαζόμενης οικίας. Συνεπώς, εφόσον ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου της αξίας της ημιτελούς οικίας, κατά τον ίδιο τρόπο πρέπει να υπολογισθεί και το ύψος της χορηγούμενης, σύμφωνα με τα ανωτέρω, απαλλαγής. Η φορολογική Αρχή δηλαδή για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου εκ της οποίας υπολογίζεται και ο αντίστοιχος φόρος μεταβίβασης, αναγνωρίζει το ακίνητο ως ημιτελές και επιβάλει φόρο ως ημιτελές, όταν όμως πρόκειται να κρίνει την απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης, αυτομάτως αυτό μετονομάζεται σε οικόπεδο και δεν αναγνωρίζεται ως ημιτελές, δηλαδή από ημιτελής κατοικία, πια χαρακτηρίζεται ως οικόπεδο, προς το συμφέρον μόνο της φορολογικής Αρχής και όχι του φορολογούμενου πολίτη. Παρουσιάζεται δηλαδή το παράδοξο να εφαρμόζοντα για την ίδια περίπτωση δυο μέτρα και δυο σταθμά παραβιάζοντας κατάφωρα τα φορολογικά του δικαιώματα. Ο νόμος πουθενά δεν προσδιορίζει το κατασκευαστικό στάδιο στο οποίο ευρίσκεται μια κατοικία προκειμένου να τύχει ο δικαιούμενος φοροαπαλλαγής, ενώ φυσικά είναι ξεκάθαρο πως, εάν ο νομοθέτης ήθελε να διαχωρίσει τα κατασκευαστικά στάδια θα είχε συμπεριλάβει σχετική διάταξη στον νόμο. Είναι παράλογο, παράνομο και αντισυνταγματικό, ενώ αγοράζει ένα ακίνητο στο στάδιο του σκελετού, στάδιο το οποίο κοστολογικά αντιστοιχεί τουλάχιστον στο 30% του κόστους κατασκευής, αυτό να μην αναγνωρίζεται για την φοροαπαλλαγή του και να θεωρείται ότι οιονεί αγοράζει μόνο οικόπεδο. Η ανωτέρω εγκύκλιος την οποία επικαλείται η ΔΟΥ Κηφισίας, αναφέρει στο άρθρο 33 ότι: «.....Όταν αγοράζεται ποσοστό εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η οποία έχει συσταθεί με τις διατάξεις του ν. 3741/29 ή του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/71 και η οποία βρίσκεται στο στάδιο κατασκευής (ημιαποπερατωμένη οικοδομή) τότε εάν η αγορά εμπίπτει στις διατάξεις του τεκμηρίου αποπερατωμένου διαμερίσματος το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά διαμερίσματος. **Αντίθετα** εάν η αγορά δεν εμπίπτει στις διατάξεις του αποπερατωμένου διαμερίσματος σε κτίσμα που δεν χαρακτηρίζεται πολυκατοικία έχει γίνει δεκτό ότι εάν μεν το κτίσμα βρίσκεται στο στάδιο της αποπεράτωσης επιχρισμάτων ή δαπέδων το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά διαμερίσματος. **Εάν όμως το κτίσμα βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης σκελετού ή οπτοπλινθοδομών το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά οικοπέδου.**». Η ανωτέρω εγκύκλιος, η οποία δεν έχει φυσικά ισχύ νόμου, κάνει μια **ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΠΑΡΑΔΟΧΗ**, την οποία δεν στηρίζει σε καμία διάταξη νόμου και η οποία έρχεται σε ευθεία αντίθεση με όσα δέχεται η φορολογική Αρχή όταν πρόκειται να επιβάλει φόρο επί ακινήτου. Στην τελευταία περίπτωση, η φορολογική αρχή δεν απαλλάσσει από την φορολόγηση ένα ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο στάδιο του σκελετού, χαρακτηρίζοντας το ως οικόπεδο, αντιθέτως το

φορολογεί όπως ακριβώς είναι (δηλαδή ως ημιτελής). Την ίδια λογική συνεπώς θα πρέπει να ακολουθήσει και όταν πρόκειται να απαλλάξει από φόρο μεταβίβασης όπως εν προκειμένω στην δική του περίπτωση.

Όπως συνεπώς συνάγεται από τα παραπάνω, δεδομένου ότι η αντικειμενική αξία της αγορασθείσας πρώτης κατοικίας του έχει προσδιορισθεί στο στάδιο που ευρίσκεται, δηλαδή στο στάδιο αποπερατώσεως του σκελετού στο ποσό των 201.288,48€, θα πρέπει υπολογισθεί ως απαλλασσόμενη αξία όλο το ποσό των 200.000€ το οποίο δικαιούται (ως άγαμος) δυνάμει του άρθρου 1 του νόμου 1078/1980 και ως φορολογητέα αξία μόνο το ποσό των 1.288,48€ και θα πρέπει να του επιβληθεί φόρος μεταβίβασης μόνο επί του ποσού αυτού (1.288,48€), ήτοι φόρος ύψους 38,65€ πλέον δημοτικού φόρου 1,16€, ήτοι συνολικά φόρος μεταβίβασης ποσού 39,8€ και όχι 4.637,88€.

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 11 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.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 4 Ν 1078/1980 **το αγοραζόμενο οικόπεδο 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 οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί οικία ή διαμέρισμα είναι οικοδομήσιμο.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο : «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 οικογένειας 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. 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. 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:».

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ.1162/10.7.1989 Όταν αγοράζεται ποσοστό εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η οποία έχει συσταθεί με τις διατάξεις του ν. 3741/29 ή του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/71 και η οποία βρίσκεται στο στάδιο κατασκευής (ημιαποπερατωμένη οικοδομή) τότε εάν η αγορά εμπίπτει στις διατάξεις του τεκμηρίου αποπερατωμένου διαμερίσματος το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά διαμερίσματος. Αντίθετα εάν η αγορά δεν εμπίπτει στις διατάξεις του αποπερατωμένου διαμερίσματος σε κτίσμα που δεν χαρακτηρίζεται πολυκατοικία έχει γίνει δεκτό ότι εάν μεν το κτίσμα βρίσκεται στο στάδιο της αποπεράτωσης επιχρισμάτων ή δαπέδων το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά διαμερίσματος. **Εάν όμως το κτίσμα βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης σκελετού ή οπτοπλινθοδομών το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά οικοπέδου.**

Περαιτέρω το ως άνω θέμα απαλλαγής πρώτης κατοικίας σε περίπτωση αποπερατωμένου κτίσματος προβλέπονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ. 56/1988 του Β' Τμήματος της Δ/σης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών και στην ΠΟΛ 1066/1990 του ίδιου ως άνω τμήματος ότι: «Όταν αγοράζεται ποσοστό εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου το οποίο αντιστοιχεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η οποία έχει συσταθεί με τις διατάξεις του ν.3741/29 ή του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/71 και η οποία βρίσκεται στο στάδιο κατασκευής (ημιαποπερατωμένη οικοδομή) τότε εάν η αγορά εμπίπτει στις διατάξεις του τεκμηρίου αποπερατωμένου διαμερίσματος το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά διαμερίσματος. **Αντίθετα εάν η αγορά δεν εμπίπτει στις διατάξεις του αποπερατωμένου διαμερίσματος σε κτίσμα** που δεν χαρακτηρίζεται πολυκατοικία) έχει γίνει δεκτό ότι εάν μεν το κτίσμα βρίσκεται στο στάδιο της αποπεράτωσης επιχρισμάτων ή δαπέδων το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται

για την αγορά διαμερίσματος. Εάν όμως το κτίσμα βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης σκελετού ή οπτοπλινθοδομών το ύψος της απαλλαγής θα είναι εκείνο που χορηγείται για την αγορά οικοπέδου...»

Επειδή σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ 1053/2004 άρθρο 2 παρ. 1 «1. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση πολυκατοικίας ή από τρίτο που ενεργεί για λογαριασμό τους. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, αν μέσα σε δύο χρόνια από τη μεταβίβασή του εγκριθεί ή υποβληθεί για έγκριση στην πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο ανέγερσης πολυκατοικίας. Στην περίπτωση αυτή ο συμπληρωματικός φόρος στην αξία των προβλεπόμενων κτισμάτων από το σχέδιο που εγκρίθηκε, καταβάλλεται από τον αγοραστή, βάσει δήλωσης, η οποία πρέπει να υποβληθεί μέσα σ' ένα χρόνο από την έγκριση του σχεδίου της πολυκατοικίας. Το ανωτέρω αμάχητο τεκμήριο δεν έχει εφαρμογή σε μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου οικοπέδου σε πρόσωπα που αναλαμβάνουν κατ' επάγγελμα την ανέγερση ολόκληρης της πολυκατοικίας με δικές τους δαπάνες.»

Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), οι οποίες προορίζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, για πολύωρη σ' αυτές παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση, συναναστροφή, εργασία ή ύπνο.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν 4174/2013 οι ερμηνευτικές εγκύκλιοι είναι δεσμευτικές για τη Φορολογική Διοίκηση, έως ότου ανακληθούν ρητά ή έως ότου τροποποιηθεί η νομοθεσία την οποία ερμηνεύουν. Η τυχόν μεταβολή της ερμηνευτικής θέσης της Φορολογικής Διοίκησης δεν ισχύει αναδρομικά σε περίπτωση που συνεπάγεται τη χειροτέρευση της θέσης των φορολογουμένων.

Επειδή σύμφωνα δε με την από 9/8/2019 έκθεση αυτοψίας της ελέγκτριας της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού, οι πωλητές αυτού ήταν ιδιώτες, η συνολική επιφάνεια αυτού είναι 164,80 τ.μ., δεν εμπίπτει στις διατάξεις του αποπερατωμένου διαμερίσματος σε κτίσμα που χαρακτηρίζεται πολυκατοικία.

Επειδή, εν προκειμένω η αξία της μεταβιβασθείσας οικίας που υπολογίστηκε με το Έντυπο Ε1 (Φύλλο υπολογισμού αξίας - Κατοικία ή Διαμέρισμα σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό), είναι μειωμένη λόγω εφαρμογής κατά τον υπολογισμό του προβλεπόμενου Συντελεστή Αποπεράτωσης - στο στάδιο του σκελετού -, ήτοι του 0,70 (μειωτικός της αξίας συντελεστής).

Επειδή, το ποσό αξίας 200.000,00€, στο οποίο παρέχεται απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης στον άγαμο και το οποίο ζητά ο προσφεύγων να του χορηγηθεί ως απαλλαγή, αφορά στην αξία αποπερατωμένης οικίας ή διαμερίσματος.

Επειδή ορθώς από την αρμόδια Υπηρεσία υπολογίστηκε η απαλλαγή πρώτης κατοικίας στην αξία του οικοπέδου σύμφωνα με τις ως άνω ερμηνευτικές εγκυκλίους, και ορθώς επιβλήθηκε ο φόρος μεταβίβασης στην υποβληθείσα με αρ./2019 δήλωση.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 30/9/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, κατά της εκκαθάρισης υπ' αριθ...../2019 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΗΦΙΣΙΑΣ .

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

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4
ΘΕΟΔΩΡΑ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΥ

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 .