



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 07/02/2024

Αριθμός απόφασης: 354

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 – Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604536

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν.4987/2022, ΦΕΚ Α' 206/04-11-2022), εφεξής Κ.Φ.Δ..
 - 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).
 - δ. Τη με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).
2. Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την υπ' αριθ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β'/ 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.
4. Τη με ημερομηνία και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή της, κατά της με αριθμό αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου στο από αίτημά της για επιστροφή Φ.Μ.Α., καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.
5. Την ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου.
7. Την εισήγηση της ορισθείσας υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθμό απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου απορρίφθηκε το από υπ' αριθ. αίτημα της προσφεύγουσας για επιστροφή Φ.Μ.Α. ποσού 1.699,50 ευρώ, τον οποίο είχε καταβάλει με την υπ' αριθ. δήλωση Φ.Μ.Α.

Με την ως άνω δήλωση (αρ. καταχώρησης) η προσφεύγουσα είχε δηλώσει την αγορά νεόδμητου ακινήτου από οικοδομική ανώνυμη εταιρία έναντι τιμήματος 55.000,00 ευρώ, επί του οποίου υπολογίστηκε Φ.Μ.Α. ποσού 1.699,50 ευρώ τον οποίο κατέβαλε. Ωστόσο, από έλεγχο που διενεργήθηκε με την υπ' αριθ. εντολή ελέγχου σε βάρος της κατασκευάστριας εταιρίας, προέκυψε ότι το εν λόγω ακίνητο δεν είχε τεθεί σε καθεστώς αναστολής Φ.Π.Α. με συνέπεια να οφείλεται ο αντίστοιχος Φ.Π.Α., ο οποίος μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου βεβαιώθηκε και εισπράχθηκε από την κατασκευάστρια εταιρία.

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή η προσφεύγουσα ζητά την ακύρωση της υπ' αριθ. αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου και την επιστροφή του Φ.Μ.Α. που κατέβαλε με την υπ' αριθ. δήλωση Φ.Μ.Α., προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1. Λανθασμένα υποβλήθηκε δήλωση Φ.Μ.Α. και καταβλήθηκε το ποσό του φόρου από την ίδια αφού το συγκεκριμένο ακίνητο δεν είχε ιδιοχρησιμοποιηθεί ή εκμισθωθεί πριν την πώληση ώστε να θεωρηθεί ότι μεταβιβάσθηκε μετά την πρώτη εγκατάσταση ούτε είχε κατατεθεί αίτηση για αναστολή του Φ.Π.Α. από την κατασκευάστρια εταιρία ώστε να υπάγεται η μεταβίβασή του στον φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

2. Η ανωτέρω λανθασμένη φορολογική μεταχείριση πιστοποιήθηκε από τον έλεγχο σε βάρος της κατασκευάστριας εταιρίας, που έλαβε χώρα μετά τη μεταβίβαση, σύμφωνα με τον οποίο υπολογίστηκε και καταλογίστηκε στην ελεγχόμενη ο Φ.Π.Α. που αντιστοιχούσε στην παράδοση του ακινήτου, ο οποίος και καταβλήθηκε.

3. Με την καταβολή του Φ.Π.Α. από την κατασκευάστρια εταιρία και του Φ.Μ.Α. από την ίδια για την ίδια παράδοση ακινήτου συντρέχει περίπτωση διπλής φορολόγησης, κατά παράβαση της φορολογικής δικαιοσύνης που επιτάσσει το κράτος δικαίου και η αρχή της φορολογικής ισότητας.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1587/1950 «Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521/1950 Αναγκ. Νόμου «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων»» ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1

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.

2. Ακίνητα λογίζονται τα κατά τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικος χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα.

3. Εν την έννοια του όρου μεταβιβάσεως δια την εφαρμογή του παρόντος νόμου είναι:

α) η απαλλοτρίωσις της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας αδιαφόρως εν αύτη γίνεται υπό αναβλητική αίρεσιν ή επί τω όρω της εξωνήσεως,

- β) η σύστασις επικαρπίας οικήσεως ή άλλης δουλείας εκ των προβλεπομένων υπό των άρθρων 1188 έως 1191 του Αστικού Κώδικος,
- γ) κατά την διάλυσιν ομορύθμου ή ετερορύθμου εταιρείας μεταβίβασης της ακινήτου περιουσίας της εις τα μέλη αυτής,
- δ) η παραίτησις από της κυριότητας επί ακινήτου ή από πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή από της κυριότητας πλοίου,
- ε) η απαλλοτρίωσις ακινήτου δια δημόσιαν ωφέλειαν
- στ) η εναλλαγή προικός έχουσης αντικείμενον ακινήτου ή πραγματικόν δικαίωμα επί ακινήτου ή πλοίου και ζ) η διανομή ακινήτων κλπ. μεταξύ των συγκυριών των.
- η) Η σύσταση, απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας από τις προβλεπόμενες από τα άρθρα ΙΙΙ8 επ. του Αστικού Κώδικα.

Άρθρο 4

Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

[...]

Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

Άρθρο 5

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή,

Άρθρο 7

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. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.

2. Επί υποχρέων φυσικών προσώπων ή δήλωσης υποβάλλεται υπ' αυτών ή των πληρεξουσίων των ή των νομίμων αντιπροσώπων των. Επί υποχρέων νομικών προσώπων η δήλωση υποβάλλεται υπό των αντιπροσωπευόντων ταύτα ή του πληρεξουσίου των.

3. Η ακρίβεια του περιεχομένου της δηλώσεως βεβαιούται υποχρεωτικώς δια της υπογραφής των συμβαλλομένων ή των πληρεξουσίων των κλπ.

[...]

12. Με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζονται ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, η υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στην οποία υποβάλλεται, τα στοιχεία που συμπληρώνονται για την ακριβή περιγραφή του ακινήτου, τα στοιχεία που υποχρεωτικά αναγράφονται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο για την απόδειξη της εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων, τα νόμιμα δικαιολογητικά και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 8

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

[...]

3. Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία.

[...]

5. Σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης με την οποία μειώνεται η φορολογητέα αξία, εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου σύμφωνα με τα άρθρα 32 και 34 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα όργανα, οι όροι, οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια, ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των υποβαλλόμενων δηλώσεων.

[...]

Άρθρο 16

1. Εάν μετά την επίδοσιν της δηλώσεως ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, ο καταβληθείς φόρος επιστρέφεται.

2. Εάν η μεταβίβασις, υπό αναβλητικήν ή διαλυτικήν αίρεσιν, ματαιωθεί, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου.

3. Εάν γίνη η εξώνησις του ακινήτου εντός της ταχθείσης συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης δια την νέαν ταύτην μεταβίβασιν, επιστρέφεται δε και το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης κατά την κατάρτισιν του, επί τω όρω της εξωνήσεως, συνταγέντος συμβολαίου.

4. Εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης ακυρωθή τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος εις τας νομικάς σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή ένεκεν άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης δια την ακύρωσιν, ο δε επί της αρχικής μεταβίβασης φόρος περιορίζεται εις το ήμισυ του αναλογούντος τοιούτον από της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Τυχόν επί πλέον καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπεται κατά περίπτωσιν.

5. Εάν εντός δύο ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της περιπτώσεως της παρ. 1 του άρθρ. 2 του παρόντος δεν πραγματοποιηθή η ανέγερσις της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος είτε η συμπλήρωσις των αγορασθέντων εν ημιτελεί καταστάσει κτισμάτων, ο φόρος μεταβίβασης περιορίζεται επί της αξίας του οικοπέδου και των μέχρι της συμπληρώσεως της διετίας ανεγερθέντων κτισμάτων, το δε τυχόν επί πλέον καταβληθέν ποσόν φόρου μεταβίβασης επιστρέφεται.

6. Δια την επιστροφήν του φόρου επί των περιπτώσεων των προηγουμένων παραγράφων απαιτείται αίτησις του δικαιούχου προς τον αρμόδιον δια τον φόρον της μεταβίβασης Οικον. Έφορον, ήτις δέον να υποβληθή:

Α) εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως εις την περίπτωσιν της μεταιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης και

Β) εντός 120 ημερών από της ημέρας:

α) της ατονίας ή εξόδου της αιρέσεως,

β) της ενεργείας της εξωνήσεως,

γ) της ακυρώσεως του συμβολαίου και

δ) της συμπληρώσεως της προθεσμίας της παρ. 5 του παρόντος άρθρου.

Μετά την πάροδον των προθεσμιών τούτων παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφήν του καταβληθέντος φόρου.

7. Εάν η πράξις μεταβίβασης δεν μετεγράφη εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών ένεκα παρεμβληθέντος νομικού κωλύματος περί την μεταγραφήν και ακυρωθή αύτη εντός έτους από της συντάξεώς της δικαστικώς, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης δια την ακύρωσιν και επιστρέφεται ο κατά την κατάρτισιν του ακυρουμένου συμβολαίου καταβληθείς φόρος μεταβίβασης.

Δια την επιστροφήν του φόρου απαιτείται συν τη αιτήσσει τη προβλεπομένη υπό της παρ. 6 του άρθρ. 16 του ρηθέντος νόμου να υποβληθή βεβαίωσις ότι δεν μετεγράφη η αρχική πράξις και ότι του δια ταύτης μεταβιβαζομένου ακινήτου υφίστατο νομικόν ελάττωμα, ως και δικαστική απόφασις ακυρώσεως της πράξεως.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 «Παράδοση ακινήτων» του ν.2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.) ορίζεται ότι:

«1.Παράδοση ακινήτων είναι η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν. [1521/1950](#) (ΦΕΚ 245 Α΄) που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α΄), εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου θεωρούνται:

α) ως κτίρια, τα κτίσματα γενικά και οι κάθε είδους κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο,

β) ως πρώτη εγκατάσταση, η πρώτη χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο των κτιρίων ύστερα, από την ανέγερσή τους, όπως είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η μίσθωση ή άλλη χρήση.

[...]

3.Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 και στην περίπτωση α' της παραγράφου 2, στις οποίες επιβάλλεται ο φόρος του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

4. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 και της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται για ακίνητα, των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1ης Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής. Εφόσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι την 25.11.2005, μπορεί να χορηγηθεί εξαίρεση από την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής, με αίτηση των ενδιαφερομένων.

4α. Με αίτηση του υποκειμένου στον φόρο, κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, αναστέλλεται, υποχρεωτικά μέχρι τις 31.12.2024, η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα των παρ. 1 και 2α του παρόντος άρθρου και επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Η αναστολή αφορά το σύνολο των αδιάθετων παραπάνω ακινήτων του υποκειμένου. Μαζί με την αίτηση ο υποκείμενος υποβάλλει κατάσταση με τα αδιάθετα ακίνητα και το ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στο κάθε ακίνητο προς διακανονισμό.

5. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, μπορεί να ορίζεται κάθε διαδικαστικό θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, καθώς και για την παρακολούθηση της εφαρμογής του καθεστώτος της παρ. 4α.»

Επειδή, σύμφωνα την Απόφαση Α.1012/2020 με θέμα: «Διαδικασία χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα, σύμφωνα με την παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.» του Υφυπουργού Οικονομικών, προβλέπεται ότι:

«Ορίζουμε τη διαδικασία χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα, που προβλέπεται από την [παρ. 4α του άρθρου 6](#) του Κώδικα ΦΠΑ (ν. [2859/2000](#)), όπως ισχύει, ως κάτωθι:

Άρθρο 1

Υποβολή αίτησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα

1. Με αίτηση του υποκειμένου στο φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ I, που υποβάλλεται στο Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους της ΔΟΥ που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης ΦΠΑ της φορολογικής περιόδου που αφορά η αίτηση αναστολής, χορηγείται αναστολή εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα των [παρ. 1](#) και [2α](#) του [άρθρου 6](#) του Κώδικα ΦΠΑ (ν. [2859/2000](#)).

2. Ο υποκείμενος υποβάλλει συνημμένα με την αίτησή του τα παρακάτω:

α) κατάσταση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ II, που περιλαμβάνει όλα τα αδιάθετα ακίνητα του υποκειμένου ανά οικοδομική άδεια, με το ποσοστό σε χιλιοστά επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε κάθε ακίνητο, το σύνολο του φόρου εισροών ανά οικοδομή και το φόρο που αντιστοιχεί στην κάθε ιδιοκτησία προς διακανονισμό. Η αίτηση αναστολής καταλαμβάνει το σύνολο των αδιάθετων ακινήτων του υποκειμένου από όλες τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί έως το χρόνο της αίτησης αναστολής. Άδεια που τυχόν εκδίδεται, είτε μετά την αίτηση αναστολής και μέχρι την έκδοση της απόφασης αναστολής, είτε μετά την έκδοση της απόφασης αναστολής, δεν καταλαμβάνεται από την αναστολή και απαιτείται νέα αίτηση, για την ένταξη της εν λόγω άδειας σε αναστολή,

β) αντίγραφο των τελευταίων εγγραφών από το βιβλίο κοστολογίου, από όπου προκύπτει το σύνολο του φόρου εισροών, μέχρι το χρόνο της αίτησης αναστολής.

3. Ο υποκείμενος υποβάλλει την αίτηση εντός 6 μηνών από τις 12-12-2019 για άδειες ήδη εκδοθείσες μέχρι την ημερομηνία αυτή ενώ για άδειες που εκδίδονται μετά την ημερομηνία αυτή, η αίτηση υποβάλλεται εντός 6 μηνών από την έκδοση της άδειας.

Άρθρο 2

Απόφαση χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα

1. Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ στην οποία υποβάλλεται η αίτηση αναστολής παραλαμβάνει την αίτηση, χορηγεί αριθμό πρωτοκόλλου και διαπιστώνει ότι υπάρχει συνημμένα η κατάσταση αδιάθετων ακινήτων καθώς και αντίγραφο από το βιβλίο κοστολογίου. Περαιτέρω, διαπιστώνει ότι το ποσό του συνολικού φόρου εισροών από το αντίγραφο του βιβλίου κοστολογίου συμπίπτει με αυτό που αναγράφεται στην κατάσταση των αδιάθετων ακινήτων και ότι έχει υπολογιστεί ορθά το ποσό προς διακανονισμό. Ο ανωτέρω υπολογισμός διενεργείται με βάση τα αρχεία που υποβάλλονται με την αίτηση αναστολής χωρίς περαιτέρω ελεγκτικές επαληθεύσεις.

2. Εντός 10 ημερών από την παραλαβή της αίτησης και όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών ο προϊστάμενος της ΔΟΥ εκδίδει απόφαση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ III, σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων ένα χορηγείται στον υποκείμενο και ένα παραμένει στη ΔΟΥ. Η απόφαση αυτή ισχύει από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης αναστολής. Από το αντίτυπο που φυλάσσεται στη ΔΟΥ, αποστέλλεται ακριβές αντίγραφο στη ΔΟΥ του ακινήτου μαζί με αντίγραφο της κατάστασης αδιάθετων ακινήτων προκειμένου να συσχετιστεί με το φάκελο του υποκειμένου. Εφόσον στην κατάσταση περιλαμβάνονται ακίνητα χωρικής αρμοδιότητας παραπάνω της μιας ΔΟΥ, αποστέλλεται ακριβές αντίγραφο της απόφασης με συνημμένο αντίγραφο της κατάστασης σε κάθε ΔΟΥ.

3. Η απόφαση αναστολής καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο «Αποφάσεων χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ σε ακίνητα», ως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ IV το οποίο θα τηρείται στο Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους.

4. Ο υποκείμενος δηλώνει στο Τμήμα Διοικητικής και Μηχανογραφικής Υποστήριξης της ΔΟΥ, τη μεταβολή των εγκαταστάσεων της επιχείρησής του που έχουν δηλωθεί στο Φορολογικό Μητρώο ως «ακίνητα του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ» σε «υπό αναστολή ακίνητα του άρθρου 6

του Κώδικα ΦΠΑ», σύμφωνα με τα οριζόμενα στην [ΠΟΛ 1006/2013](#) (ΦΕΚ 19/Τ.Β' /2014) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων όπως ισχύει, συνυποβάλλοντας (σε αντίγραφο) την απόφαση της αναστολής ως δικαιολογητικό.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 42 «Επιστροφή φόρου» του Κ.Φ.Δ. ορίζεται ότι:

1. Εάν ο φορολογούμενος δικαιούται επιστροφή φόρου, η Φορολογική Διοίκηση, αφού συμψηφίσει τους οφειλόμενους από τον φορολογούμενο φόρους με το ποσό προς επιστροφή, προβαίνει στην επιστροφή της τυχόν προκύπτουσας διαφοράς.

2. Το επιστρεπτέο ποσό καταβάλλεται στον φορολογούμενο μέσα σε ενενήντα (90) ημέρες από την υποβολή έγγραφου αιτήματος του φορολογούμενου, εκτός εάν προβλέπεται μικρότερο χρονικό διάστημα από άλλη διάταξη της φορολογικής νομοθεσίας. Ειδικά για αιτήματα επιστροφής Φ.Π.Α. από υποκειμένους μη εγκατεστημένους στο εσωτερικό της χώρας, η Φορολογική Διοίκηση αποφαινεται μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από τη λήψη του σχετικού αιτήματος, εκτός εάν απαιτείται η προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων, οπότε η ως άνω προθεσμία παρατείνεται μέχρι οκτώ (8) μήνες.

3. Με έγγραφη δήλωση που περιλαμβάνεται στην αίτηση επιστροφής του φορολογούμενου, το επιστρεπτέο ποσό παρακρατείται με σκοπό τον συμψηφισμό του με μελλοντικές οφειλές του φορολογούμενου.

4. Η αξίωση για επιστροφή φόρου, ο οποίος καταβλήθηκε αχρεωστήτως, παραγράφεται κατά τον χρόνο που παραγράφεται το δικαίωμα της Φορολογικής Διοίκησης για έκδοση πράξης προσδιορισμού φόρου, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 36 αναφορικά με την αντίστοιχη φορολογική υποχρέωση από την οποία πηγάζει η αξίωση προς επιστροφή. Η παραγραφή της αξίωσης για επιστροφή φόρου που προκύπτει ότι καταβλήθηκε αχρεωστήτως ως αποτέλεσμα έκδοσης πράξης για την ακύρωση ή την τροποποίηση άμεσου προσδιορισμού ή πράξης προσδιορισμού του φόρου ή πράξης επιβολής προστίμου, σύμφωνα με το άρθρο 63B, παρατείνεται κατά ένα (1) έτος από την ημερομηνία έκδοσης της πράξης ακύρωσης ή τροποποίησης, εφόσον η πράξη ακύρωσης ή τροποποίησης εκδίδεται εντός του τελευταίου έτους της προθεσμίας παραγραφής ή μετά από τη συμπλήρωση του χρόνου παραγραφής κατά τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 36.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63B «Ακύρωση ή τροποποίηση άμεσου προσδιορισμού φόρου, πράξης προσδιορισμού φόρου και πράξης επιβολής προστίμου» του Κ.Φ.Δ., ορίζεται ότι:

«1. Άμεσος προσδιορισμός φόρου ή πράξη διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ή πράξη επιβολής προστίμου δύναται να ακυρωθεί ή να τροποποιηθεί, κατά περίπτωση, με τη διαδικασία του παρόντος άρθρου, για έναν από τους εξής λόγους:

α) για πρόδηλη έλλειψη φορολογικής υποχρέωσης,

β) για αριθμητικό ή υπολογιστικό λάθος.

2. Για την ακύρωση ή τροποποίηση υποβάλλεται αίτηση του φορολογούμενου μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την κοινοποίηση της πράξης ή, σε περίπτωση άμεσου προσδιορισμού του φόρου, από την υποβολή της δήλωσης. Αν η έλλειψη φορολογικής υποχρέωσης οφείλεται σε επιγενόμενο λόγο, που γεννήθηκε μέσα στο τελευταίο τρίμηνο της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου, η αίτηση δύναται να υποβληθεί μέσα σε (3) μήνες από τη γένεση του λόγου αυτού. Η σχετική πράξη ακύρωσης ή τροποποίησης εκδίδεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης.

3. Άμεσος προσδιορισμός ή πράξη διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ή πράξη επιβολής προστίμου δύναται να ακυρωθεί ή να τροποποιηθεί για τους λόγους που αναφέρονται στην παρ. 1 και χωρίς την αίτηση της παρ. 2. Επιπλέον, ποσά που οφείλονται από τον φορολογούμενο με βάση την πράξη τροποποίησης της παρούσας, καταβάλλονται μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της πράξης αυτής στον φορολογούμενο.

4. Κατά της πράξης της Φορολογικής Διοίκησης, με την οποία απορρίπτεται η αίτηση του φορολογούμενου, καθώς και κατά της πράξης που εκδόθηκε με βάση την παρ. 3, χωρεί άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 63.

5. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου δεν αναστέλλει την προθεσμία και δεν κωλύει την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής ή της προσφυγής ενώπιον του δικαστηρίου. Η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής ή η εκκρεμοδικία δεν κωλύουν τη διαδικασία του παρόντος άρθρου. Αν έχει ασκηθεί ενδικοφανής προσφυγή με την οποία προβάλλεται ως λόγος ακύρωσης ή τροποποίησης πράξης λόγος που αναφέρεται στην παρ. 1, δεν χωρεί κατά της ίδιας πράξης και για τον ίδιο λόγο υποβολή αίτησης με βάση την παρ. 2 ή έκδοση πράξης χωρίς αίτηση με βάση την παρ. 3.

6. Με απόφαση του Διοικητή μπορεί να καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος υποβολής της αίτησης, τα αρμόδια όργανα για την έκδοση της πράξης, ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης και κάθε ειδικότερο θέμα για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρων 1 & 2 του Κ.Φ.Δ. ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1. Γενικά

Ο Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας (εφεξής «ο Κώδικας») καθορίζει τη διαδικασία προσδιορισμού (βεβαίωσης) και είσπραξης των εσόδων του Δημοσίου που ορίζονται στο άρθρο 2, καθώς και τις κυρώσεις για τη μη συμμόρφωση με τη νομοθεσία, η οποία ρυθμίζει τα έσοδα αυτά.

Άρθρο 2. Πεδίο Εφαρμογής

Οι διατάξεις του Κώδικα ισχύουν για τα εξής δημόσια έσοδα:

- α) Φόρο Εισοδήματος,
- β) Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.),
- γ) Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.),
- δ) Φόρο Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια,
- ε) Φόρους, τέλη, εισφορές ή χρηματικές κυρώσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα του Κώδικα και κάθε άλλο φόρο, τέλος, εισφορά ή χρηματική κύρωση για τον προσδιορισμό (βεβαίωση) ή είσπραξη των οποίων, κατά την 1η.1.2014, εφαρμόζονται ανάλογα οι αντίστοιχες διατάξεις των φορολογιών των περ. α' και β',
- στ) Χρηματικές κυρώσεις και τόκους, οι οποίοι προβλέπονται από τον Κώδικα.»

Επειδή στο παράρτημα του Κ.Φ.Δ. αναφέρεται και ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ν.1587/1950).

Επειδή η παράδοση ακινήτων θεωρείται φορολογητέα πράξη για τις ανάγκες του Φ.Π.Α. εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά, με την προϋπόθεση η άδεια κατασκευής τους να έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μετά την 1/1/2006.

Επειδή στην περίπτωση υπολογισμού Φ.Π.Α. επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου δεν επιβάλλεται ταυτόχρονα και Φ.Μ.Α., όπως ρητώς προβλέπεται με την παράγραφο 3 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Επειδή, προκειμένου να μην εφαρμόζεται ο γενικός κανόνας της επιβολής Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων που περιγράφονται ανωτέρω απαιτείται να έχει χορηγηθεί αναστολή του Φ.Π.Α. πριν την εκάστοτε μεταβίβαση, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., σύμφωνα με τη διαδικασία της Απόφασης Α.1012/2020.

Επειδή εν προκειμένω, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης αλλά και σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην έκθεση μερικού φορολογικού ελέγχου Φ.Π.Α. ελεγχόμενης περιόδου 01/01/2020 – 28/02/2022 σε βάρος της κατασκευάστριας εταιρίας, το ακίνητο που μεταβιβάστηκε στην προσφεύγουσα έναντι τιμήματος 55.000,00 ευρώ, με την υπογραφή του υπ' αριθ. συμβολαίου μεταβίβασης, κατασκευάστηκε με την υπ' αριθ. άδεια οικοδομής, ήτοι μετά την 1/1/2006, και η μεταβίβασή του έγινε πριν την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό, περαιτέρω δε η αντισυμβαλλόμενη της προσφεύγουσας κατασκευαστική εταιρία δεν υπέβαλε αίτημα χορήγησης αναστολής του Φ.Π.Α. πριν την εν λόγω μεταβίβαση, με συνέπεια να επιβάλλεται Φ.Π.Α. στην αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Επειδή ωστόσο πριν την υπογραφή του ανωτέρω συμβολαίου μεταβίβασης υποβλήθηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. δήλωση Φ.Μ.Α. (υπ' αριθ.) και όχι ειδική δήλωση Φ.Π.Α., με την οποία καταλογίστηκε σε βάρος της αγοράστριας/προσφεύγουσας φόρος μεταβίβασης ύψους 1.699,50 ευρώ κατά τις διατάξεις του ν.1587/1950, ο οποίος και εξοφλήθηκε στη συνέχεια από την προσφεύγουσα.

Επειδή το γεγονός ότι στο άρθρο 16 του νόμου περί μεταβίβασης ακινήτων (ν.1587/1950) προβλέπεται ένα σύνολο περιπτώσεων επιστροφής του καταβληθέντος Φ.Μ.Α. στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η περίπτωση της λανθασμένης επιβολής του φόρου λόγω υπαγωγής της μεταβίβασης σε άλλη φορολογία (αυτή του Φ.Π.Α.), δεν αφαιρεί από τον υπόχρεο το δικαίωμα της αξίωσης για επιστροφή του φόρου βάσει των διατάξεων του άρθρου 42 και 63B του Κ.Φ.Δ., ο οποίος είναι εφαρμοστέος για διαδικαστικά θέματα που ανακύπτουν ακόμα και στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Επειδή η προσφεύγουσα υπέβαλε την το υπ' αριθ. αίτημα προς την αρμόδια φορολογική αρχή στο οποίο ανέφερε ότι λανθασμένα υποβλήθηκε για τη μεταβίβαση η υπ' αριθ. δήλωση Φ.Μ.Α. αντί της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. για την απόδοση του αναλογούντος Φ.Π.Α. από την αντισυμβαλλόμενη/κατασκευάστρια εταιρία και παράλληλα ζητούσε την επιστροφή του καταβληθέντος Φ.Μ.Α., ποσού 1.699,50 ευρώ.

Επειδή το ανωτέρω αίτημα συγκεντρώνει τα στοιχεία του αιτήματος που προβλέπεται από το άρθρο 63B του Κ.Φ.Δ., αφού ζητήθηκε εμμέσως πλην σαφώς η ακύρωση της υποβληθείσας δήλωσης Φ.Μ.Α., αφορά σε πρόδηλη έλλειψη φορολογικής υποχρέωσης της φορολογούμενης/προσφεύγουσας και η υποβολή του έγινε εντός της ταχθείσας προθεσμίας των τριών ετών από την υποβολή και εκκαθάριση της δήλωσης Φ.Μ.Α.

Επειδή κατόπιν των ανωτέρω κρίνεται επιστρεπτέο το ποσό που κατέβαλε η προσφεύγουσα ως φόρο μεταβίβασης ακινήτων, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 42 του Κ.Φ.Δ., και ακυρώνεται η από αρνητική απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου στο υπ' αριθ. αίτημα της προσφεύγουσας.

Ως εκ τούτου γίνονται δεκτοί οι προβαλλόμενοι λόγοι της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την αποδοχή της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, την ακύρωση της προβαλλόμενης αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου και την επιστροφή του καταβληθέντος ποσού Φ.Μ.Α., σύμφωνα με το σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στην υπόχρεη.

Ακριβές Αντίγραφο

**Ο/Η υπάλληλος του τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.