



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα,

27/02/2024

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

Αριθμός απόφασης:

519

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604526

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 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.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,

γ. Της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),

δ. Τη με αριθμό Α.1165/22-11-2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009),

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 «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, του κατοίκου κατά της με αριθ. πρωτ. απορριπτικής απάντησης του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης επί της ταυτάριθμης αίτησής του περί επιστροφής του φόρου μεταβίβασης ακινήτου που προέκυψε βάσει της με αριθ. δήλωσης που υπεβλήθη στην ως άνω Δ.Ο.Υ. και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τη με αριθ. πρωτ. απορριπτική απάντηση του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης.

6. Τη με αριθ. πρωτ. έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την αριθ. πρωτ. απάντηση του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης απορρίφθηκε η με αριθ. πρωτ. αίτηση του προσφεύγοντα για επιστροφή του καταβληθέντος από αυτόν φόρου μεταβίβασης ακινήτου, λόγω παραγραφής του δικαιώματός του προς επιστροφή αυτού, καθώς δεν τηρήθηκε η προθεσμία της παραγράφου 6 του άρθρου 16 του ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με τον ν.1587/1950.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στις κατατέθηκε στην Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης η υπ' αριθ. δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α) για την κατάρτιση συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου. Συγκεκριμένα όπως περιγράφεται στην ως άνω δήλωση επρόκειτο για:

«Μία διώροφη οικία με υπόγειο και παρακείμενη αυτής ισόγεια αποθήκη με το οικόπεδο της στη συνοικία

Η διώροφη οικία έχει εμβαδόν υπογείου 19,99 τ.μ.

Η διώροφη οικία έχει εμβαδόν ισογείου 47,54 τ.μ.

Η διώροφη οικία έχει εμβαδόν Α' ορόφου 47,54 τ.μ.

Εμβαδόν ισόγειας αποθήκης 18,27 τ.μ.»

Η αντικειμενική αξία του ως άνω ακινήτου ανέρχεται σε 60.438,68 €, και το καταβληθέν τίμημα είχε οριστεί στο ποσό των 25.000,00 €. Ως εκ τούτου προέκυψε φόρος, μεταβίβασης ποσού 1.867,55 € ο οποίος και εξοφλήθηκε σε δύο δόσεις στις 23-04-2021 και στις 24-04-2021.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης και την επιστροφή του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης ακινήτου που κατέβαλε αχρεωστήτως, άλλως τον συμψηφισμό του με άλλες οφειλές, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Το υπό κρίση ακίνητο πάσχει νομικού ελαττώματος (λάθος τοποθέτηση αυτού στον κτηματολογικό χάρτη) το οποίο δεν έχει θεραπευτεί λόγω εκκρεμοδικίας. Ειδικότερα, οι πωλητές του ακινήτου έχουν ασκήσει αγωγή στο Πρωτοδικείο Μυτιλήνης, επί της οποίας δεν έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση. Ο ίδιος ανέμενε με καλοπιστία την έκδοση της απόφασης για να προβεί στην σύνταξη του οριστικού συμβολαίου.

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 μεταβίβασεως ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ίδιου ως άνω νόμου:

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

Ο φόρος μεταβίβασης ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβίβασης και οι προσαυξήσεις του άρθρ. 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστή, νοουμένου ως τοιούτου και του υπερθεματιστού επί μεταβιβάσεων δια πλειστηριασμού. ...».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ίδιου νόμου:

«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.»

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ίδιου νόμου, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ και καταβολής του φόρου, ορίζεται ότι:

«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 τοιούτου επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Τυχόν επί πλέον καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωσιν.

5. Εάν εντός δύο ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της περιπτώσεως της παραγρ. 1 του άρθρου 2 του παρόντος δεν πραγματοποιηθή η ανέγερσις της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος είτε η συμπλήρωσις των αγορασθέντων εν ημιτελή 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 ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης και Β) εντός εκατόν είκοσι (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 παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου.

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

Επειδή, εν προκειμένω, την ο προσφεύγων, ως αγοραστής, υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης τη με αριθ. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, στην οποία δήλωσε ως καταβληθέν τίμημα του επίμαχου ακινήτου το ποσό των 25.000,00 €. Συνεπεία της ως άνω δήλωσης βεβαιώθηκε φόρος ποσού 1.867,55 €, ο οποίος εξοφλήθηκε με τα με Α/Α παραστατικά είσπραξης της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης.

Επειδή, ακολούθως ο προσφεύγων με τη με αριθ. πρωτ. αίτησή του στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης αιτήθηκε την επιστροφή του ως άνω ποσού διότι δεν συντάχθηκε ποτέ οριστικό συμβόλαιο. Το ανωτέρω αίτημα του προσφεύγοντα απορρίφθηκε από τον Προϊστάμενο της ως άνω Δ.Ο.Υ. λόγω παραγραφής του δικαιώματός του προς επιστροφή αυτού.

Επειδή, η επιστροφή του φόρου μεταβίβασης, σε περίπτωση ματαίωσης υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης, προβλέπεται ρητά από τις διατάξεις της περ. Α' της παρ. 6 του άρθ. 16 του ν. 1521/1950, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ και καταβολής του φόρου, ήτοι εντός του έτους από την υποβολή της δήλωσης και δεν διέπεται από άλλες γενικές διατάξεις περί παραγραφής της αξίωσης επιστροφής φόρου.

Επειδή, εν προκειμένω, ο προσφεύγων υπέβαλε τη με αριθ. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου στις χωρίς εν συνεχεία να συνταχθεί οριστικό συμβόλαιο. Η αίτηση για επιστροφή του του καταβληθέντος φόρου υπεβλήθη στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. τηνήτοι μετά την παρέλευση της ετήσιας προθεσμίας εντός της οποίας θα έπρεπε να ασκήσει το ως άνω δικαίωμα, δηλαδή μετά την
Ως εκ τούτου οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντα δεν μπορούν να γίνουν δεκτοί.

Επειδή, η Δημόσια Διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 παρ.1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η Διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, του και την επικύρωση της με αριθ. πρωτ. απορριπτικής απάντησης του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης 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.