



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α3

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 – Αθήνα

Τηλέφωνο : 2131312349

E-mail : ded.ath@aaade.gr

Αθήνα, 28 / 06 / 2024

Αριθμός απόφασης: 1956

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

- α) του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024 Α' 58), 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 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (Β' 1440),
- δ) Την 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' αριθ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».
- 4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **01-03-2024** και με αριθμό πρωτοκόλλου (ID:) ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ, κατοίκου Αττικής, οδός αρ., Τ.Κ., κατά της με αριθ. /19-01-2024 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού ΦΜΑ και τα προσκομιζόμενα με την προσφυγή, έγγραφα.
- 5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας ζητείται η ακύρωση.
- 6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΙΒ' Αθηνών.
- 7. Τα ηλεκτρονικά υποβληθέντα συμπληρωματικά στοιχεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του προσφεύγοντος.
- 8. Την υπ' αριθ. /**23-05-2024** Πράξη Αναπομπής του Προϊστάμενου της υπηρεσίας μας.

9. Το από 13-06-2024 πόρισμα της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ..

10. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 01-03-2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου (ID:) ενδικοφανούς προσφυγής του, 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Ιστορικό

Στις 19/01/2024 μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» υποβλήθηκαν από την Συμβολαιογράφο με ΑΦΜ, η υπ' αριθμ. καταχώρησης και αρ. 99 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων για τον προσφεύγοντα. Συγκεκριμένα ο προσφεύγων προέβη στην αγορά ποσοστού 100% μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) υπό στοιχεία Β-3 του κτιρίου 1Α συγκροτήματος κατοικιών, του δευτέρου ορόφου επιφάνειας 117,30 τ.μ, κτισμένου επί αγροτεμαχίου άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εκτάσεως 20.832,00 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 8,54/1000 επί του όλου αγροτεμαχίου, επί της, στη θέση Στο ανωτέρω διαμέρισμα ανήκει ως παράρτημα παρακολούθημα η υπ' αριθ. 14 αποθήκη του ισογείου επιφάνειας 6,83 τ.μ..

Στη σχετική δήλωση και ειδικότερα στον πίνακα υπολογισμού ΦΜΑ, δεν είχε συμπληρωθεί είδος απαλλαγής ΦΜΑ από τον Συμβολαιογράφο και επιπρόσθετα αναφέρεται ότι το αγοραζόμενο διαμέρισμα βρίσκεται επί αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

Η ως άνω Δήλωση εκκαθαρίστηκε με χρόνο φορολογίας την 08-02-2024 και ακολούθως εκδόθηκε η με αρ. /08-02-2024 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΦΜΑ, με κύριο φόρο 6.150,00 €, πλέον δημοτικό φόρο 184,50 €, ήτοι συνολικό ποσό 6.334,50 €.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά να γίνει δεκτή η εν λόγω προσφυγή και ειδικότερα ζητά την ακύρωση, της ανωτέρω προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενος ότι η φορολογική αρχή εσφαλμένα δεν του χορήγησε απαλλαγή α' κατοικίας καθώς το υπό κρίση ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και έχει αναγερθεί δυνάμει της /1974 νόμιμης οικοδομικής άδειας και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.1 περ.στ του ΠΔ 23.10.1928 (ΦΕΚ Α 231/4.11.1928) όπως αναφέρεται στην με αριθμ.πρωτ..... /18.04.1996 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας

Ο προσφεύγων με την κατάθεση της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής προσκόμισε, προς επίρρωση του ως άνω ισχυρισμού του τα εξής:

- Τη με αριθ. πρωτ. /18-04-1996 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του τομέα Ανατολ.
- Απόσπασμα περιγραφικής και χωρικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Αττικής,
- Έντυπα Ε9 του προσφεύγοντος και της συζύγου του ετών 2019 – 2023,
- Έντυπα Ε1 φορολογικών ετών 2018 – 2022,
- Το από 11-12-2023 Πιστοποιητικό Οικογενειακής Κατάστασης,
- Την σχετική οικοδομική άδεια,
- Την με αριθ. /2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου,
- Το σχετικό με αριθ. /08-02-2024 συμβόλαιο αγοροπωλησίας οριζοντίου ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου

Στο πλαίσιο επανεξέτασης της υπόθεσης, η Υπηρεσία μας εξέδωσε την με αριθ. /23-05-2024 Πράξη Αναπομπής του Προϊστάμενου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών, προκειμένου να διενεργηθούν περαιτέρω ελεγκτικές επαληθεύσεις επί των ανωτέρω στοιχείων από το ΚΕ.ΦΟ.Κ..

Κατόπιν τούτου η αρμόδια υπηρεσία, συνέταξε και απέστειλε (με το με αριθ. πρωτ. /26-06-2024 διαβιβαστικό έγγραφο) το από 13-06-2024 πόρισμα επί της ως άνω πράξης αναπομπής.

Επειδή, σύμφωνα με την **A.1110/05-08-2022** με θέμα «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α.», όπως τροποποιήθηκε (με τις A.1065/2023 και A.1002/2024) και ισχύει, ορίζεται ότι:

«1. Υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.:

A. Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας και αφορούν:

α) Τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο με επαχθή αιτία, για την οποία υποβάλλεται κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων από τους συμβαλλόμενους και ο φόρος υπολογίζεται δυνάμει της της περ. Γ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 1521/1950 (Α' 245), πλην των συμβολαιογραφικών εγγράφων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, εξώνησης, διόρθωσης, επανάληψης ή ακύρωσης συμβολαίου.

β) Την επίκληση από τον μεταβιβάζοντα της κτήσης του ακινήτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας αυτού ή σύστασης άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος σε αυτό με οποιαδήποτε αιτία.

γ) Τη διαφορά της έκτασης, εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης του ακινήτου, σε περίπτωση που αυτό μεταβιβάζεται ή συστήνεται εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτό με οποιαδήποτε αιτία.

δ) Την πλασματική μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου πώλησης και εργολαβικού προσυμφώνου.

ε) Τη μεταβίβαση στον εργολάβο από τον οικοπεδούχο, λόγω εκτέλεσης εργολαβικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου.

στ) Τη σύνταξη οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε αυτό με επαχθή αιτία, σε εκτέλεση προσυμφώνου, εφόσον το συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή, αναρτάται στην εφαρμογή myPROPERTY υποχρεωτικά το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

Οι υπό στοιχεία β), γ) και δ) δηλώσεις υποβάλλονται, εφόσον έχει προηγηθεί η υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης την οποία αφορούν.

B. Οι αρχικές εμπρόθεσμες και εκπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

Γ. Οι δηλώσεις για τη ματαίωση σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, εφόσον οι αρχικές έχουν υποβληθεί με τον ίδιο τρόπο.

Δ. Οι τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, εφόσον η αρχική δήλωση έχει υποβληθεί μέσω της εφαρμογής myPROPERTY της Α.Α.Δ.Ε., δεν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν τις υποπερ. α), β), γ) και ε) της περ. Α.

2. Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή, ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζομένων ακινήτων.

3. Δηλώσεις που αφορούν οποιαδήποτε άλλη περίπτωση επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων, υποβάλλονται σε έντυπη μορφή, σύμφωνα με την υπό στοιχεία A.1137/2020 (B' 2423) απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε., όπως ισχύει μετά την υπό στοιχεία A.1054/2022 (B' 2154) απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε. καθώς και μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου». Σε έντυπη μορφή υποβάλλονται και οι δηλώσεις μεταβίβασης επικαρπίας, η οποία περιέρχεται στον ψιλό κύριο που έχει ήδη υπαχθεί σε φόρο για την ψιλή κυριότητα και αποκτά και την επικαρπία, για την οποία υπόκειται σε φόρο για τα υπόλοιπα δέκατα της αξίας της πλήρους κυριότητας (παρ. 4 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 15 του Κώδικα

Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001).

4. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. λόγω αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας, η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στη αρμόδια Δ.Ο.Υ..

5. Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλόμενους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλούμενων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται όλα τα πεδία του συνημμένου υποδείγματος 1, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου και συνυποβάλλονται τα κατά περίπτωση νόμιμα δικαιολογητικά.

7. Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με την περ. α' των παρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, καθώς και η ταυτότητα οφειλής. Μετά τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρήσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ως άνω εφαρμογή εντός δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών (παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1521/1950).

Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός έτους από την υποβολή της αρχικής εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.).

8.

9. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και διενεργεί επαλήθευση της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία, της ακρίβειας των δηλούμενων και της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής, μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα για την υποβολή τους εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013, μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» ή με τη διαδικασία που προβλέπεται στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020 (Β' 2423) απόφαση.

10. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή.

11. Οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που υποβάλλονται ηλεκτρονικά καταχωρούνται αυτόματα στο ηλεκτρονικό βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων Φ.Μ.Α.

12. Από 1/10/2022, οι δηλώσεις των υποπερ. β, γ, δ, ε της περ. Α και της περ. Β της παρ. 1 της παρούσας, υποβάλλονται αποκλειστικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.. Οι δηλώσεις του πρώτου εδάφιου της υποπερ. α) της περ. Α και της περ. Γ εξακολουθούν να υποβάλλονται ηλεκτρονικά. 13. Από τη δημοσίευση της παρούσας καταργούνται η υπό στοιχεία Α.1031/2021 (Β' 839) απόφαση και η υπό στοιχεία Α. 1149/2021 (Β' 2825) απόφαση και οποιαδήποτε προηγούμενη απόφαση προβλέπει διαφορετικά από τα οριζόμενα στην παρούσα.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ. 1 του Ν.1078/1980, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι:

Άρθρο 1 - Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβιβάσεως 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 οικοπέδο 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 επικαρπότης 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.

Με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο, η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και:

α) στο χήρο ή διαζευγμένο που έχει την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων της οικογένειας, β) στην άγαμη μητέρα ανηλίκων τέκνων ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον του έχει ανατεθεί η επιμέλεια των τέκνων,

γ) στον άγαμο ενήλικο, ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία ή σε έγγαμο που έχει προστατευόμενα τέκνα, ανεξάρτητα από την ηλικία τους, που παρουσιάζουν την ίδια αναπηρία, και

δ) στον επιζώντα σύζυγο και τα ανήλικα τέκνα του αποβιώσαντος, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας για αγορά κατοικίας, που χορηγείται στους ως άνω κληρονόμους, ανεξάρτητα από το αν η αγορά γίνεται από τον έναν ή από όλους τους κληρονόμους μαζί εξ αδιαιρέτου.

Με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο την απαλλαγή του άγαμου δικαιούνται και τα ανήλικα τέκνα, τα οποία στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό επιτροπεία ή υπό την επιμέλεια τρίτου προσώπου, που ορίστηκε με δικαστική απόφαση είτε αγοράζουν ακίνητο εξ αδιαιρέτου είτε αγοράζουν αυτοτελώς χωριστό ακίνητο το καθένα. Την απαλλαγή του άγαμου δικαιούται και ο σύζυγος που βρίσκεται σε διάσταση και έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από το χρόνο της αγοράς. Αν έχει την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων της οικογένειας, δικαιούται απαλλαγή ως έγγαμος. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού. Εάν ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα αυτού, που είναι κύριοι κατοικίας ή οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτών, μεταβιβάσουν με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο επί της κατοικίας ή του οικοπέδου, το εμβαδόν των οποίων πληροί κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές τους ανάγκες, δεν παρέχεται απαλλαγή πριν από την παρέλευση χρονικού διαστήματος πέντε (5) ετών από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή της οίκησης ή του ιδανικού μεριδίου. Το ανωτέρω χρονικό διάστημα απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού.

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:

α) Έλληνες,

β) ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης,

γ) γ) οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,

δ) αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 96/2008 (ΦΕΚ 152 Α'), και

ε) πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 150/2006 (ΦΕΚ 160 Α').

4. Το αγοραζόμενο οικοπέδο ή το οικόπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία, πρέπει να είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς. Η συνδρομή αυτής της προϋπόθεσης βεβαιώνεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες ή από αντίστοιχη δήλωση μηχανικού κατά τις διατάξεις του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου...

11. Δι' αποφάσεων του Υπουργού των Οικονομικών δημοσιευομένων δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο τρόπος διαπιστώσεως των προϋποθέσεων της κατά το παρόν άρθρον απαλλαγής και τα αναγκαιούντα προς τούτο δικαιολογητικά, ως και πάσα άλλη αναγκαία δια την εφαρμογήν αυτού λεπτομέρεια...».

Επειδή, στην ΠΟΛ. 1243/22.10.2001 «Κοινοποίηση διοικητικής κωδικοποίησης των διατάξεων που αναφέρονται στην απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας», μεταξύ άλλων ορίζεται ότι:

«Όροι για την απαλλαγή του ακινήτου: Το οικόπεδο να είναι οικοδομήσιμο και εντός σχεδίου. Βεβαίωση αρχών.

4. Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί η 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 προκύπτουν από βεβαίωση που εκδίδεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες, ή, αν αυτές δεν υπάρχουν, από τον αρμόδιο Δήμαρχο ή Πρόεδρο της Κοινότητας, με δική τους ευθύνη.

Σε πόλεις και χωριά που δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Σε πόλεις ή χωριά, στα οποία δεν υφίσταται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, απαιτείται βεβαίωση των ως πάνω αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών ή Οργάνων, από την οποία να προκύπτει ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί η οικία ή το διαμέρισμα είναι οικοδομήσιμο.

Ακίνητα σε οικισμούς που υπήρχαν πριν από το 1923.

Η απαλλαγή από το φόρο για την αγορά οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου παρέχεται και όταν το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα, κείται εντός οικισμού, που υφίστατο πριν από το έτος 1923 και οικοδομείται νομίμως, σύμφωνα με τη σχετική βεβαίωση που εκδίδεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες.

Η απαλλαγή παρέχεται εφάπαξ»

Επειδή, στην ΠΟΛ. 1024/2004 με ΘΕΜΑ: «Βεβαίωση περί της οικοδομησιμότητας οικοπέδων κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας - Κοινοποίηση της παραγράφου 2 του άρθρου 13 του Ν. 3212/2003.» αναφέρονται τα εξής:

Σας κοινοποιούμε τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 13 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 τ.Α' /31-12-2003) και σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν. 1078/80, της παραγράφου 2 της ενότητας Α του άρθρου 26 και της ενότητας Α του άρθρου 43 του Ν. 2961/01, όπως ισχύουν, προβλέπεται ότι, προκειμένου να χορηγηθεί απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου, κληρονομιάς και γονικής παροχής - αντίστοιχα - για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, το αποκτώμενο οικοπέδο ή το οικοδομήσιμο και να βρίσκεται η αποκτώμενη κατοικία, πρέπει να είναι οικοδομήσιμο και να βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και η συνδρομή αυτών των προϋποθέσεων να προκύπτει από βεβαίωση που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή, αν αυτή δεν υπάρχει, από τον αρμόδιο Δήμαρχο ή Πρόεδρο της Κοινότητας με δική τους ευθύνη.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του αρθ. 13 του Ν. 3212/2003 ορίζεται ότι, όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η υποβολή βεβαιώσεων οικοδομησιμότητας ή αρτιότητας οικοπέδων, η οικοδομησιμότητα ή αρτιότητα βεβαιώνεται με δήλωση μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα.

Κατά συνέπεια, για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου, κληρονομιάς και γονικής παροχής κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας, μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά, αντί της βεβαίωσης που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή την αρμόδια Αρχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης περί της οικοδομησιμότητας του οικοπέδου και της θέσης αυτού εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, θα προσκομίζεται στο εξής αντίστοιχη δήλωση μηχανικού κατά τις διατάξεις του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983, πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.».

Επειδή, σύμφωνα με την **ΠΟΛ 1101/24.6.2010** με θέμα «Καθορισμός των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής.», μεταξύ άλλων ορίζεται ότι:

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 (ΦΕΚ 238 Α) «περί απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας κ.λπ.», όπως ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 2873/2000 (ΦΕΚ 285 Α) «Φορολογικές ελαφρύνσεις και απλουστεύσεις και άλλες διατάξεις».
3. Τις διατάξεις της ενότητας Α των άρθρων 26 και 43 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Λαχεία, όπως ισχύουν, ο οποίος κυρώθηκε με το Ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α).
4. Τις διατάξεις του Π.Δ. 185/2009 «Ανασύσταση του Υπουργείου Οικονομικών κ.λπ.» (ΦΕΚ 213 Α).
5. Την ανάγκη καθορισμού των δικαιολογητικών που υποβάλλονται, προκειμένου να διαπιστωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά, ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής.”

...

«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 δηλώνει 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:

i. 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 σύζυγό 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. [.....]»

Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 9 του ΚΦΔ (άρθ. 9 του νέου ΚΦΔ), ορίζεται ότι:

«2. 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 με την παρ. 5 του άρθρου 63 του ΚΦΔ (άρθ. 72 του νέου ΚΦΔ), ορίζεται ότι:

«5. Μέσα σε εκατόν είκοσι (120) ημέρες από την υποβολή της ενδικοφανούς προσφυγής στη Φορολογική Διοίκηση, η Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών εκδίδει απόφαση, την οποία κοινοποιεί στον υπόχρεο, λαμβάνοντας υπόψη την προσφυγή, τις πληροφορίες που έλαβε από τον υπόχρεο και τις απόψεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής, καθώς και κάθε άλλη πληροφορία που είναι σχετική με την υπόθεση. [.....]

Σε περίπτωση που προσκομισθούν νέα στοιχεία στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών ή γίνει επίκληση νέων πραγματικών περιστατικών, ο υπόχρεος πρέπει να καλείται σε ακρόαση. Με απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών, που εκδίδεται πριν από την πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας των εκατόν είκοσι (120) ημερών και κοινοποιείται στον υπόχρεο, η εν λόγω προθεσμία δύναται να παρατείνεται άπαξ για τριάντα (30) ημέρες, σε περίπτωση που προσκομισθούν από τον υπόχρεο νέα στοιχεία ή γίνει επίκληση νέων πραγματικών περιστατικών κατά τις τελευταίες τριάντα (30) ημέρες πριν από την πάροδο της προθεσμίας των εκατόν είκοσι (120) ημερών για την έκδοση απόφασης επί της ενδικοφανούς προσφυγής. Αν, εντός της ανωτέρω προθεσμίας, δεν εκδοθεί απόφαση τότε θεωρείται ότι η ενδικοφανής προσφυγή έχει απορριφθεί από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών και ο υπόχρεος έχει λάβει γνώση αυτής της απόρριψης κατά την εκπνοή της προθεσμίας αυτής. Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών μπορεί, με απόφασή του, να εξουσιοδοτεί άλλους υπαλλήλους της ίδιας υπηρεσίας να υπογράφουν, με εντολή του, αποφάσεις επί ενδικοφανών προσφυγών και αιτήσεων αναστολής.»

Επειδή, στην παρ. 3 του άρθρου 3 της Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ΠΟΛ.1064/2017, ορίζεται ότι:

«Στις περιπτώσεις που με την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής προσκομισθούν στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών νέα στοιχεία ή γίνει επίκληση νέων πραγματικών περιστατικών, ο υπόχρεος πρέπει να καλείται σε ακρόαση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, προκειμένου να εκφράσει εγγράφως τις απόψεις του, αναπτύσσοντας τους προβαλλόμενους με την ενδικοφανή προσφυγή λόγους και τα τυχόν συνυποβαλλόμενα σε αυτήν νέα στοιχεία ή τα επικαλούμενα με το αίτημά του νέα πραγματικά περιστατικά. Στην περίπτωση αυτή, η Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών δύναται να ζητά από την αρμόδια φορολογική αρχή τη διενέργεια πρόσθετων ελεγκτικών επαληθεύσεων, τάσσοντας ρητή προθεσμία, προκειμένου η τελευταία να της αποστείλει το σχετικό πόρισμά της. Ως νέα στοιχεία ορίζονται αυτά τα οποία δεν είχε στη διάθεσή της η φορολογική αρχή και δεν ήταν δυνατόν να τα λάβει υπ' όψιν της κατά το χρόνο έκδοσης της προβαλλόμενης πράξης.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65 «Βάρος απόδειξης» του ΚΦΔ (άρθρο 77 του νέου ΚΦΔ ν.5104/2024), ορίζεται ότι:

«Σε περίπτωση αμφισβήτησης πράξης προσδιορισμού φόρου στα πλαίσια ενδικοφανούς προσφυγής, ο φορολογούμενος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που προβαίνει στην εν λόγω αμφισβήτηση φέρει το βάρος της απόδειξης της πλημμέλειας της πράξης προσδιορισμού του φόρου.».

Επειδή, εν προκειμένω όπως αναφέρεται στο ανωτέρω ιστορικό, την 19/01/2024 μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» υποβλήθηκαν από την Συμβολαιογράφο με ΑΦΜ η υπ' αριθ. καταχώρησης (αρ. δήλωσης/2024) ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων για τον προσφεύγοντα, ο οποίος προέβη στην αγορά ποσοστού 100% μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) υπό στοιχεία Β-3 του

κτιρίου 1Α συγκροτήματος κατοικιών, του δευτέρου ορόφου επιφάνειας 117,30 τ.μ, κτισμένου επί αγροτεμαχίου άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εκτάσεως 20.832,00 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 8,54/1000 επί του όλου αγροτεμαχίου, επί της στη θέση του Δήμου Στο ανωτέρω διαμέρισμα ανήκει ως παράρτημα παρακολούθημα η υπ' αριθ. 14 αποθήκη του ισογείου επιφανείας 6,83 τ.μ..

Στη σχετική δήλωση και ειδικότερα στον πίνακα υπολογισμού ΦΜΑ, δεν είχε συμπληρωθεί είδος απαλλαγής ΦΜΑ από τον Συμβολαιογράφο και επιπρόσθετα αναφέρεται ότι το αγοραζόμενο διαμέρισμα βρίσκεται επί αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων γενικού πολεοδομικού σχεδίου. Η ως άνω Δήλωση εκκαθαρίστηκε και ακολούθως εκδόθηκε η σχετική προσβαλλόμενη πράξη.

Επειδή, ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ισχυρίζεται ότι η φορολογική αρχή εσφαλμένα έκρινε ότι το εν λόγω αγροτεμάχιο επί του οποίου βρίσκεται το κρινόμενο διαμέρισμα είναι εκτός σχεδίου πόλεως και άρα δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί απαλλαγής α' κατοικίας, παρότι η αγοραζόμενη οικία έχει αναγερθεί σε αγροτεμάχιο, βάσει της υπ' αριθ. /1974 εκδοθείσας οικοδομικής άδειας και σύμφωνα με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις ως αναφέρεται στη με αριθ. πρωτ. /18-04-1996 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του τομέα

Προς επίρρωση των ισχυρισμών του προσκόμισε με την παρούσα προσφυγή του, τα εξής:

- Τη με αριθ. πρωτ. /18-04-1996 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του τομέα
- Απόσπασμα περιγραφικής και χωρικής βάσης του κτηματολογικού γραφείου Αττικής,
- Έντυπα Ε9 του προσφεύγοντος και της συζύγου του ετών 2019 – 2023,
- Έντυπα Ε1 φορολογικών ετών 2018 – 2022,
- Το από 11-12-2023 Πιστοποιητικό Οικογενειακής Κατάστασης,
- Την προαναφερθείσα σχετική οικοδομική άδεια,
- Την με αριθ. /2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου
- Το σχετικό με αριθ. /08-02-2024 συμβόλαιο αγοροπωλησίας οριζοντίου ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου

Επειδή, ως προς τα ανωτέρω στοιχεία δεδομένου ότι δεν είχαν τεθεί υπόψη της φορολογικής αρχής, όπως αναφέρει και η σχετική έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΙΒ' Αθηνών, σε συνδυασμό και με τον προβαλλόμενο στην ενδικοφανή προσφυγή λόγο, περί απαλλαγής φόρου πρώτης κατοικίας και στα πλαίσια επανεξέτασης της υπόθεσης, η Υπηρεσία μας εξέδωσε την με αριθ. /23-05-2024 Πράξη Αναπομπής του Προϊστάμενου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών, προκειμένου η αρμόδια υπηρεσία (εν προκειμένω το ΚΕ.ΦΟ.Κ.) να προβεί σε αξιολόγηση των νέων προσκομισθέντων στοιχείων.

Επειδή, η αρμόδια υπηρεσία, αφού αξιολόγησε τα προσκομισθέντα στοιχεία, συνέταξε και απέστειλε το από 13/06/2024 Πόρισμά της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ., το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το με αριθ. πρωτ. /26-06-2024 έγγραφο (Αρ. πρωτ. ΔΕΔ ΕΙ 2024/ΕΜΠ/26-06-2024), στο οποίο αναφέρεται ότι επί της ανωτέρω αναπομπής, λήφθηκαν υπόψη τα ανωτέρω δικαιολογητικά ως προς την απαλλαγή α' κατοικίας, προκειμένου να ερευνηθεί η συνδρομή των οριζομένων στο άρθρο 1 του ν.1078/80, ΠΟΛ 1101/2010 και τελικώς διαπιστώθηκε ότι δεν πληρούται η απαραίτητη προϋπόθεση δηλαδή ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή γήπεδο στο οποίο είναι κτισμένη η οικία ή το διαμέρισμα να βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (σχέδιο πόλης) και να είναι οικοδομήσιμο.

Επειδή, ειδικότερα στο προσκομισθέν με αριθ. /08-02-2024 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου, στο φύλλο 2,5 αναφέρονται τα εξής:

«.... Επί του παραπάνω τοπογραφικού διαγράμματος, αναγράφονται οι δηλώσεις του συντάξαντος 1) Δήλωση του Ν.651/1977, σύμφωνα με την οποία «το άνω ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου, στον Δήμο, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων

γενικού πολεοδομικού σχεδίου Αττικής, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα, εντός του οικοπέδου δε διέρχεται εναέρια γραμμή υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου ή οδός προϋφιστάμενη του 1923, η πλευρά Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Σ-Τ-Α της ιδιοκτησίας συνορεύει με ρέμα, δεν βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας ή αιγιαλού, περιφραγμένου αρχαιολογικού χώρου ή δημοσίου κτήματος».

Επειδή, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερθέντα και τα σχετικά προσκομισθέντα στοιχεία, δεν τεκμηριώνεται ότι κατά τον χρόνο φορολογίας συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την χορήγηση της απαλλαγής Α' κατοικίας, καθότι δεν πιστοποιείται ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, ως εκ τούτου δεν διαφοροποιείται η προσδιοριζόμενη στην σχετική προσβαλλόμενη πράξη οφειλή και η εν λόγω ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί ως νόμω και ουσία αβάσιμη.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης **01-03-2024** και με αριθμό πρωτοκόλλου (ID:) ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜ και την επικύρωση της κατά της με αριθ. /19-01-2024 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού ΦΜΑ.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου – καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Φορολογικό Έτος 2024

Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΦΜΑ

Ποσό:

6.334,50 €

(Ως η με αριθ. /19-01-2024 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΦΜΑ)

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Με εντολή του Προϊσταμένου
της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών
Η Προϊσταμένη του
Τμήματος Επανεξέτασης Α3**

ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΟΥ ΑΝΘΟΥΛΑ

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.