



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α4

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312348

Email : ded.ath@aade.gr

Αθήνα, 04/09/2024

Αριθμός απόφασης: 2443

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 63 του Ν. 4987/2022 (ΦΕΚ Α' 206).

β. Του άρθρου 72 του Ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις.»(ΦΕΚ Α' 58)

γ. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)».

δ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

ε. 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 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης **25-04-2024** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, του, με **Α.Φ.Μ.**, κατοίκου, οδός αρ. ..., Τ.Κ., κατά της υπ' αριθ. /2021 Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την από 29-04-2024 έκθεση απόψεων του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 25-04-2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με **Α.Φ.Μ.** 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 βάση το σύστημα Taxis της Υπηρεσίας μας διαπιστώνεται ότι στις 16/04/2021 υποβλήθηκε η υπ' αριθ. /2021 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου με αγοραστή τον προσφεύγοντα και προέκυψε φόρος ποσού 1.219,19€ (ΑΤΒ /16-04-2021, Αριθ. Χ.Κ. /16-04-2021) που βεβαιώθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της πράξης προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου λόγω μη σύνταξης του συμβολαίου αγοράς ακινήτου με υπαιτιότητα πωλητή, στο πλαίσιο της καλής πίστης και των χρηστών ηθών. Ισχυρίζεται επιπλέον ότι η συμβολαιογράφος αρνήθηκε να του χορηγήσει σχετική βεβαίωση για τη μη σύνταξη του συμβολαίου αγοράς ακινήτου.

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 μεταβίβασεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβίβασεως και αι προσαυξήσεις του άρθρ. 9 του παρόντος βαρύνουσι τον αγοραστήν, 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 ίσχυαν κατά τον χρόνο υποβολής της υπό κρίση δήλωσης, ορίζεται ότι:

«1. Εάν μετά την επίδοσιν της δηλώσεως ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασεως, 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 μεταβίβασεως δια την νέαν ταύτην μεταβίβασιν, επιστρέφεται δε και το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασεως κατά την κατάρτισιν του, επί τω όρω της εξωνήσεως, συνταγέντος συμβολαίου.

4. Εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως ακυρωθή τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος εις τας νομικές σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή ένεκεν άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την ακύρωσιν, ο δε επί της αρχικής μεταβιβάσεως φόρος περιορίζεται εις το ήμισυ του αναλογούντος τοιούτου επί 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 μεταβιβάσεως 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 μεταβιβάσεως περιορίζεται επί της αξίας του οικοπέδου και των μέχρι της συμπληρώσεως της διετίας ανεγερθέντων κτισμάτων, το δε τυχόν επί πλέον καταβληθέν ποσόν φόρου μεταβιβάσεως επιστρέφεται.

6. Δια την επιστροφήν του φόρου επί των περιπτώσεων των προηγουμένων παραγράφων απαιτείται αίτησις του δικαιούχου προς τον αρμόδιον δια τον φόρον της μεταβιβάσεως Οικον. Έφορον, ήτις δέον να υποβληθή: Α) εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως εις την περίπτωσιν της ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως 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 πάροδον των προθεσμιών τούτων παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφήν του καταβληθέντος φόρου.»

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 42 του ΚΦΔ, ορίζεται ότι:

«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, με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.5073/2023, καταργήθηκε η παρ. 1 και αντικαταστάθηκε η παρ. 6 περ. Α' του άρθρου 16 του Ν. 1587/1950:

«Στο άρθρο 16 του άρθρου πρώτου του ν. 1587/1950 (Α' 294), περί επιστροφής φόρου, επέρχονται οι ακόλουθες αλλαγές:

1. Η παρ. 1, περί ματαιώσεως συμβολαίου, καταργείται.

2. Η παρ. 6 αντικαθίσταται ως εξής:

«6. Για την επιστροφή του φόρου των παρ. 1 έως 5 απαιτείται αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο, για τον φόρο μεταβίβασης, Προϊστάμενο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας, η οποία υποβάλλεται σε εκατόν είκοσι (120) ημέρες από την ημέρα:

α) της ατονίας ή εξόδου της αίρεσης,

β) της ενέργειας της εξώνησης,

γ) της ακύρωσης του συμβολαίου, και

δ) της συμπλήρωσης της προθεσμίας της παρ. 5.

Μετά την πάροδο των προθεσμιών αυτών, παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφή του φόρου που έχει καταβληθεί.».

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 63 του ΚΦΔ, ορίζεται ότι:

«1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Φορολογικής Διοίκησης. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοσή της και πρέπει να αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του.»

Επειδή, εν προκειμένω, όπως προκύπτει από το σύστημα taxis, την 16-04-2021 ο προσφεύγων, ως αγοραστής, υπέβαλε την υπ' αριθ./2021 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, συνεπεία της οποίας βεβαιώθηκε φόρος ποσού 1.219,19€, ο οποίος δεν έχει εξοφληθεί μέχρι την έκδοση της παρούσας απόφασης.

Επειδή, ακολούθως ο προσφεύγων υπέβαλε την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή με την οποία ζητά την ακύρωση της ως άνω δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου επικαλούμενος τη μη σύνταξη του συμβολαίου αγοράς ακινήτου με υπαιτιότητα πωλητή. Ισχυρίζεται επιπλέον ότι η συμβολαιογράφος αρνείται να του χορηγήσει σχετική βεβαίωση για τη μη σύνταξη του συμβολαίου αγοράς ακινήτου.

Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή δεν στρέφεται κατά αρνητικής απάντησης ή σιωπηρής απόρριψης του αρμόδιου Προϊσταμένου καθώς ο προσφεύγων μέχρι την έκδοση της παρούσας απόφασης δεν έχει υποβάλει αίτηση προς τον αρμόδιο, για τον φόρο μεταβίβασης, Προϊστάμενο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας για την επιστροφή του υπό κρίση φόρου μεταβίβασης ακινήτου και δεν έχει τηρήσει τη διαδικασία που προβλέπεται στις προαναφερθείσες διατάξεις. Συνεπώς, η προσφυγή απαραδέκτως υποβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 του ΚΦΔ.

Επειδή, επιπλέον, οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντα περί ματαίωσης του συμβολαίου είναι αναπόδεικτοι καθώς με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή δεν προσκομίζεται βεβαίωση συμβολαιογράφου προκειμένου να βεβαιώνεται ότι ουδέποτε καταρτίστηκε συμβόλαιο αγοραπωλησίας μεταξύ των συμβαλλομένων. Για οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του προσφεύγοντα και της συμβολαιογράφου του αρμόδια είναι τα πολιτικά δικαστήρια.

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 25-04-2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με Α.Φ.Μ. ως **απαράδεκτης**.

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.