



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1**

Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου  
Ταχ. Κώδικας : 104 40 Αθήνα  
Τηλέφωνο : 213 1312 349  
E-mail: ded.ath@aade.gr

Αθήνα, 04/03/2025  
αριθμός απόφασης 472

### ΑΠΟΦΑΣΗ

#### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

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 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»
- γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/ τ. Β' /27.04.2017)
- δ. της με αριθ. Α.1165/22.11.2022 απόφασης του Διοικητή της 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 διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ» (ΦΕΚ 6009/τ.Β' /25.11.2022).

2. Την ΠΟΛ 1069/4.03.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την με αριθ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016(ΦΕΚ2759/τ.β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 08.11.2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της ....., με Α.Φ.Μ....., κατοίκου ....., οδός

..... κατά της με αριθ. .... /10.10.2024 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθμό ..... /10.10.2024 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών για το έτος 2019, της οποίας ζητείται η ακύρωση

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1 της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 08.11.2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της ....., με Α.Φ.Μ....., οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμως, 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 τη με αριθμό ..... /10.10.2024 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πατρών επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος 1.179,36€ πλέον δημοτικού φόρου ποσού 35,38€ και πρόσθετου φόρου άρθρου 1 παρ. 8 του Ν. 1078/1980 ποσού 1.214,74 πλέον τόκων άρθρου 52 ν.5104/2024 ποσού 567,53€ ήτοι σύνολο φόρου 2.997,01€ λόγω άρσης της απαλλαγής ά κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου (Ν. 1078/1980), που έλαβε για την αγορά κατοικίας με το με αριθμό ..... /14.5.2019 συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου της συμβολαιογράφου .....

Η ανωτέρω οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) εκδόθηκε βάσει της από 10.10.2024 Έκθεσης Ελέγχου Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων (Ν.1521/1950 όπως κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950) της Δ.Ο.Υ. Πατρών σε εκτέλεση της με αριθμό ..... /2024 εντολής ελέγχου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών. Κατόπιν του διενεργηθέντος ελέγχου άρθηκε η απαλλαγή ά κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου που έλαβε η προσφεύγουσα για την αγορά ενός ισογείου διαμερίσματος επιφανείας 45,50τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών .....

Η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου διαμερίσματος υπολογίσθηκε στο ποσό των 36.036,00€.

Κατόπιν του διενεργηθέντος ελέγχου η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου διαμερίσματος υπολογίσθηκε σε 39.312,00€.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να γίνει δεκτή αυτή και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη, προβάλλοντας τους ακόλουθους ισχυρισμούς: προβάλλοντας τον ακόλουθο ισχυρισμό:

- Είναι μόνιμος κάτοικος Ελλάδος και κατά συνέπεια μη ορθώς έγινε η άρση της απαλλαγής φόρου μεταβίβασης α' κατοικίας.

Προς επίρρωση του ισχυρισμού του συνυπέβαλε:

- τον με ημερομηνία έκδοσης 13/11/2019 εκκαθαριστικό λογαριασμό κατανάλωσης ρεύματος της ΔΕΗ για την περίοδο 10/07/2019– 07/11/2019
- τον με ημερομηνία έκδοσης 16/03/2020 εκκαθαριστικό λογαριασμό κατανάλωσης ρεύματος της ΔΕΗ για την περίοδο 08/11/2019– 10/03/2020
- τον με ημερομηνία έκδοσης 13/05/2020 λογαριασμό κατανάλωσης ρεύματος της ΔΕΗ για την περίοδο 11/03/2020 – 11/05/2020
- τον με ημερομηνία έκδοσης 15/01/2021 λογαριασμό κατανάλωσης ρεύματος της ΔΕΗ για την περίοδο 11/12/2020 – 14/01/2021
- τον με ημερομηνία έκδοσης 11/03/2020 λογαριασμό κατανάλωσης ύδρευσης της ΔΕΥΑΠ για την περίοδο 22/11/2019 έως 22/01/2020
- τον με ημερομηνία έκδοσης 14/01/2021 λογαριασμό κατανάλωσης ύδρευσης της ΔΕΥΑΠ για την περίοδο 22/07/2020 έως 19/11/2020
- τον με ημερομηνία έκδοσης 09/09/2021 λογαριασμό κατανάλωσης ύδρευσης της ΔΕΥΑΠ για την περίοδο 22/03/2021 έως 19/07/2021
- Ειδοποιήσεις πληρωμής κοινοχρήστων για το υπό κρίση ακίνητο μηνών Δεκεμβρίου 2019, Απριλίου 2020, Ιούλιο 2020, Αύγουστο 2020, Ιανουάριο 2021, Σεπτέμβριο 2021 εκδοθείσες στο όνομά της.
- Το με αρ. πρωτ. ....../13.07.2020 πιστοποιητικό φοίτησης του Πανεπιστημίου Πατρών της Σχολής ..... με έτος εγγραφής 16/12/2013.
- Απόδειξη είσπραξης με αρ..... προς τον διαχειριστή της πολυκατοικίας της αναλογούσας συμμετοχής της ως ιδιοκτήτριας του επίδικου ακινήτου.

**Επειδή**, με το ν.1587/1950 «Περί κυρώσεως τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521/1950 Αναγκ. Νόμου περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων (Α' 294)», ορίζεται στο άρθρο

1 ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών. 2 ... 3. ... 4. ... 5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει τον ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ... κατά την ημέραν της μεταβιβάσεώς των...».

**Επειδή**, στο άρθρο 3 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι: «1. Δια τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ... λαμβάνεται υπ' όψει: α)... ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις...».

**Επειδή**, στο άρθρο 4 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται: Α)... Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου...».

**Επειδή**, στο άρθρο 5 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή. Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και αι προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστήν...».

**Επειδή**, με το άρθρο 7 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «1. Δι' εκάστην μεταβίβασιν οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται προ της συντάξεως του συμβολαίου των, να επιδώσωσι κοινήν δήλωσιν φόρου μεταβιβάσεως, προς τον Οικον. Έφορον της περιφερείας εν η κείται το ακίνητον... 5. Η ακρίβεια του περιεχομένου της δηλώσεως βεβαιούται υποχρεωτικώς διά υπογραφής των συμβαλλόμενων ή των πληρεξουσίων των κ.λπ.».

**Επειδή**, με το άρθρο 1 του ν.1078/1980 ορίζεται ότι: «Επειδή, με το άρθρο 1 του ν.1078/1980 ορίζεται ότι: «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... 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... 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) οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,... 7. Επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρον ότι το ακίνητον θα παραμείνη εις την κυριότητα του αγοραστού επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν... **Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι μηνών από τη συμπλήρωση της διετίας και να καταβάλει το φόρο, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης...** 8. Αν χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις, επιβάλλεται σε βάρος του αγοραστή, εκτός από τον αναλογούντα κύριο φόρο, και πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) επί του κυρίου φόρου...».

Επειδή, περαιτέρω, στο άρθρο 51 του Αστικού Κώδικα ορίζεται ότι: «Το πρόσωπο έχει κατοικία τον τόπο της κύριας και μόνιμης εγκατάστασής του. Κανένας δεν μπορεί να έχει συγχρόνως περισσότερες από μία κατοικίες. Για τις υποθέσεις που αναφέρονται στην άσκηση του επαγγέλματος λογίζεται ως ειδική κατοικία του προσώπου ο τόπος που ασκεί το επάγγελμά του». Στο άρθρο 52 του ίδιου Κώδικα ορίζεται ότι: «Η κατοικία διατηρείται ωσότου αποκτηθεί νέα» και στο άρθρο 53 ότι: «Αν δεν μπορεί να αποδειχθεί η τελευταία κατοικία του προσώπου, ως κατοικία θεωρείται ο τόπος της διαμονής του». Κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων, κατοικία έχει κάποιος τον τόπο, ο οποίος είναι το κύριο και μόνιμο κέντρο των οικιακών και κοινωνικών αυτού σχέσεων και ενεργειών. Προς θεμελίωση δε αυτού απαιτούνται δύο στοιχεία, ήτοι να υπάρχει πραγματική εγκατάσταση και η εγκατάσταση αυτή να γίνει με σκοπό μονιμότητας. Η θέληση της σύστασης κατοικίας ή η μεταβολή αυτής προκύπτει από τη δήλωση στα οικεία Δημαρχεία, ελλείψει δε αυτής από οποιοδήποτε σαφές και αναμφισβήτητο γεγονός, εμφανίζοντας την πρόθεση της κύριας και μόνιμης σε κάποιο τόπο εγκατάστασης, όπως από την αγορά ακινήτων σε κάποιο τόπο, τη μακρά διαμονή σ' αυτόν και την άσκηση επαγγέλματος (βλ. ΔΕΦΑΘ 4381/2019, ΣτΕ 2114/2003, 3870/2002).

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, η προσφεύγουσα αιτήθηκε, με την υποβολή της υπ' αριθ. ....../09.05.2019 δήλωσης ΦΜΑ και έλαβε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για την αγορά α' κατοικίας, που απέκτησε με το υπ' αριθ. ....../14.05.2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της ..... σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις των διατάξεων των παρ. 1, 2 και 3, του άρθρου 1 του ν.1078/1980, για απαλλασσόμενη αξία 36.036,00€. Προς τούτο η προσφεύγουσα κατά την παραλαβή της δήλωσης Φ.Μ.Α. υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση στην οποία δηλώνει ότι έχει την πρόθεση να εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα εντός της επόμενης διετίας.

**Επειδή**, στην από 8-11-2024 έκθεση ελέγχου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών αναφέρεται ότι : « Ο έλεγχος, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα των υποσυστημάτων taxis & elenxis, καθώς και το υπ' αριθμ. ....../07-09-2023 αίτημα της φορολογούμενης στο τμήμα του Εισοδήματος, διαπιστώνει ότι η ελεγχόμενη:

α) δεν είχε εισοδήματα στην Ελλάδα, βάσει των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος των φορολογικών ετών 2019-2021, στις οποίες δήλωνε ως διεύθυνση κατοικίας την μεταβιβαζόμενη, ήτοι το ισόγειο διαμέρισμα στην οδό .....,

β) δεν έχει υποβάλει δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος από 1/1/2022 και μετά,

γ) είναι από 01/01/2022 κάτοικος εξωτερικού, δεδομένου ότι υπέβαλε στην ΔΟΥ Πατρών τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

Βεβαίωση Εργασίας από 01/01/2022 στην .....,

Βεβαίωση κατοικίας στην οδό 1<sup>ης</sup> Απριλίου 66 στην .....

Υπεύθυνη δήλωση ορισμού φορολογικού εκπροσώπου και

Πιστοποιητικό Φορολογικής Κατοικίας του Τμήματος Φορολογίας Κύπρου, από την οποία προκύπτει ότι για το φορολογικό έτος 2022 η ελεγχόμενη είναι φορολογικός κάτοικος της Κυπριακής Δημοκρατίας με αριθμό φορολογικής ταυτότητας .....

Επειδή προς απόδειξη του ισχυρισμού της ότι κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα η προσφεύγουσα προσκόμισε λογαριασμούς της ΔΕΗ, της ΔΕΥΑΠ, αποδείξεις κοινοχρήστων χρονικού διαστήματος της διετίας 2019 έως και 2021, το με αρ. πρωτ. ....../13.07.2020 πιστοποιητικό φοίτησης του Πανεπιστημίου ..... με έτος εγγραφής 16/12/2013., καθώς και την με αρ..... απόδειξη είσπραξης προς τον διαχειριστή της πολυκατοικίας της αναλογούσας συμμετοχής της ως ιδιοκτήτριας του επίδικου ακινήτου.

**Επειδή** από το ηλεκτρονικό αρχείο υποβληθεισών δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος (σύστημα taxis) φορολογικών ετών 2019, 2020, 2021 δεν προκύπτει να δηλώθηκε από την προσφεύγουσα κάποιο εισόδημα αποκτηθέν στην Ελλάδα.

**Επειδή**, από τα προσκομισθέντα από την προσφεύγουσα στη φορολογική αρχή δικαιολογητικά δε σχηματίστηκε η πεποίθηση ότι αυτή μετοίκησε στην Ελλάδα και έγινε μόνιμη κάτοικος της εντός της διετίας από την απόκτηση του ακινήτου της για το οποίο της χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης βάσει του Ν.1078/1980, ως πολίτης κράτους - μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ο περί του αντιθέτου ισχυρισμός της απορρίπτεται ως αναπόδεικτος.

### **Αποφασίζουμε**

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 08.11.2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της ....., με Α.Φ.Μ..... και

την επικύρωση της με αριθμό ...../10.10.2024 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών.  
Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης με βάση την παρούσα απόφαση:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Αξία ακινήτου               | 39.312,00 |
| Φόρος μεταβίβασης 3%        | 1.179,36  |
| Δημοτικός φόρος 3%          | 35,38     |
| Σύνολο φόρου                | 1.214,74  |
| Πρόστιμο ανακριβούς δήλωσης | 1.214,74  |
| Τόκοι εκπροθέσμου           | 567,53    |
| Σύνολο οφειλής              | 2.997,01  |

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

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**  
**Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ**

**Με εντολή του Προϊσταμένου της**  
**Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών**

**ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**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.