



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 27-02-2025

Αριθμός απόφασης: **462**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α4 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου
Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα
Τηλέφωνο : 2131312348
E-mail : ded.ath@aade.gr

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:

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

β. 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)*».

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

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 1069/04-03-2014 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. Την με ημερομηνία κατάθεσης 14-11-2024 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «» με Α.Φ.Μ. και με έδρα το Δήμο Χαλκιδέων Εύβοιας νομίμως εκπροσωπούμενης από τον, με Α.Φ.Μ., κάτοικο, Δήμου Χαλκιδέων, οδός Αγαμέμνωνος κατά της υπ' αριθμ. πρωτ...../15-10-2024 πράξης απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας, επί της με αριθμ.πρωτ./26-1-2024 αίτησης της προσφεύγουσας περί επιστροφής Φόρου

Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.), διαχειριστικής περιόδου 2022, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη Πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 14-11-2024 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «» με Α.Φ.Μ., 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Ιστορικό

Η προσφεύγουσα, στις 18/05/2022, υπέβαλε την υπ' αρ...../2022 (Α/Α/Κατάστασης:/18-5-2022) δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας My property και αφορούσε την μεταβίβαση αγροτεμαχίου άρτιου και οικοδομήσιμου, επιφανείας 12.723,40 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «.....» Ριτσώνας Ευβοίας της κτηματικής περιφέρειας της ΔΚ Βαθέως, της ΔΕ Αυλίδας, του Δήμου Χαλκιδέων, εκτός ορίων οικισμού, από την εταιρεία «» με Α.Φ.Μ., στην προσφεύγουσα (αγοράστρια).

Για την εν λόγω μεταβίβαση προέκυψε φόρος ποσού 5.133,88€ και δημοτικός φόρος 3% ποσού 154,02€, ήτοι συνολικού ποσού 5.287,90€, ο οποίος εξοφλήθηκε από την προσφεύγουσα στις 19/05/2022,

Αφού παρήλθε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους από την εν λόγω δήλωση μεταβίβασης αλλά και την εξόφληση του φόρου, και συγκεκριμένα την 26η Ιανουαρίου 2024, η προσφεύγουσα, υπέβαλε αίτημα με αρ.πρωτ./26-01-2024 στη Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας για επιστροφή του φόρου ποσού 5.287,90€ με την αιτιολογία της μη σύνταξης του συμβολαίου.

Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε με την προσβαλλόμενη πράξη, λόγω παραγραφής του δικαιώματός της προσφεύγουσας προς επιστροφή του φόρου που καταβλήθηκε, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 16 παρ. 6 ά.ν. 1521/1950 που ίσχυε τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Συγκεκριμένα, στην υπ' αριθμ. πρωτ...../15-10-2024 προσβαλλόμενη πράξη απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας, αναφέρονται αυτολεξεί τα κάτωθι:

«1. Σε απάντηση της ανωτέρω (1) σχετικής Αίτησής σας, σας ενημερώνουμε ως ακολούθως:

Στις 18/05/2022 παρελήφθη η υπ' αρ./18-5-2022 (ΑΙΑ Κατ/σης:/18-5-2022) Ηλεκτρονική Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΔΦΜΑ) που υπεβλήθη στην πλατφόρμα myPROPERTY και αφορά μεταβίβαση αγροτεμαχίου, άρτιου και οικοδομήσιμου, επιφάνειας 12.723,40τμ, που βρίσκεται στη θέση «.....» Ριτσώνας Βαθέως της κτηματικής περιφέρειας της ΔΚ Βαθέως, της ΔΕ Αυλίδας, του Δήμου Χαλκιδέων, εκτός ορίων οικισμού, εκτός περιμετρικής ζώνης οικισμού, εντός

.....και εντός (περιοχή), με πρόσοψη σε 2 αγροτικούς δρόμους, και το οποίο απέχει άνω των 800μ από τη θάλασσα, ενώ δεν καλλιεργείται και δεν αρδεύεται. Βάσει της ως άνω ΔΦΜΑ, πωλητής ήταν η (ΑΦΜ), και αγοραστής η (ΑΦΜ), για την οποία προέκυψε φόρος μεταβίβασης ποσού 5.133,88 και δημοτικός φόρος 3% ποσού 154,02 €1 συνολικού αθροίσματος ποσού 5.287,90 €, το οποίο βεβαιώθηκε με την υπ' αρ, e.....18/5/2022 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (ΠΔΠΦΜΑ) και τους υπ'/18-5-2022 ΑΧΚ και/18-5-2022 ΑΤΒ, και εξοφλήθη στις 19/5/2022,

2. Στις 25/1/2024 και διά του διαχειριστή και νόμιμου εκπροσώπου σας, υπεβλήθη η με αρ. πρωτ./26-1-2024 Αίτησή σας (.....ΑΦΜ)/ με συνημμένη σε αυτή αντίγραφο της ως άνω υπ' αρ,/18-5-2022 (Α/Α Κατ/σης:/18-5-2022) Ηλεκτρονικής ΔΦΜΑ, με την οποία αιτηθήκατε την επιστροφή του ως άνω συνολικού φόρου, λόγω ακύρωσης της εν λόγω ΔΦΜΑ και την επισήμανση ότι δεν υπεβλήθη εμπρόθεσμα Αίτηση ακύρωσής της διότι η διάρκεια της πωλήτριας εταιρείας με έδρα το Λονδίνο είχε λήξει και έπρεπε να ανανεωθεί κάτι που δεν έγινε, παρά τις διαβεβαιώσεις του νόμιμου εκπροσώπου της, με αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατή η σύνταξη του σχετικού αγοραπωλητηρίου συμβολαίου.

3. Περαιτέρω, στις 25/1/2024 υπεβλήθη η με πρωτ./26-1-2024 Αίτηση Βεβαίωση της Συμβολαιογράφου Χαλκίδας,, ότι για την ως άνω υπ' αρ./18-5-2022 (Α/Α Κατ/σης:/18-5-2022) Ηλεκτρονική ΔΦΜΑ δε συνετάγη συμβόλαιο, αιτούμενη την ακύρωσή της. Σημειώνεται ότι η εν λόγω Αίτηση-Βεβαίωση συνυπεβλήθη με οικεία Βεβαίωσή σας - διά του διαχειριστή και νόμιμου εκπροσώπου σας- ότι συναινείτε στην ακύρωση της ως άνω Ηλεκτρονικής ΔΦΜΑ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ειδικότερου ΑΝ 1521/1950 «Περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» (ΦΕΚ 245/Α'/29-10-1950), όπως αυτός κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον Ν 1587/1950 «Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ, 1521/1950 Α. Νόμου "περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων"» (ΦΕΚ 294/Α'/22-12-1950) και συγκεκριμένα της παρ. 1 του άρθρου 16 του τελευταίου όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο της υπόθεσής σας, όσον αφορά τη ματαίωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία και την επιστροφή του σχετικού φόρου μεταβίβασης ακινήτων ο οποίος είχε καταβληθεί:

«Εάν μετά την επίδοση της δήλωσης ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, ο φόρος που έχει καταβληθεί επιστρέφεται, με την προϋπόθεση υποβολής σχετικής αίτησης του φορολογούμενου εντός προθεσμίας ενός έτους από την επίδοση της δήλωσης.».

Με το άρθρο 32 του Ν 5073/2023 «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις» (ΦΕΚ 2041ΑΥ 11-12-2023), η ως άνω παρ. 1 του άρθρου 16 του ειδικότερου Ν 1587/1950 καταργήθηκε από 11-12-2023 ενώ βάσει του άρθρου 59 του ίδιου Νόμου, ο τελευταίος τέθηκε σε ισχύ από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (δηλ. από 11-12-2023). Κατά συνέπεια, για υποθέσεις ματαίωσης συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία, τις οποίες κατά την 11-12-2023 είχε παρέλθει ήδη ένα (1) έτος από την υποβολή της αρχικής δήλωσης, η αξίωση επιστροφής του φόρου είναι παραγεγραμμένη λόγω παρέλευσης του ενός (1) έτους από την υποβολή της Δήλωσης ΦΜΑ, σύμφωνα και με το υπ' αρ. πρωτ. Γ.Δ.Φ. 1106164 ΕΞ

2024/23-09-2024 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας της ΑΑΔΕ, με θέμα «Οδηγίες ως προς την έκδοση ή μη ΑΦΕΚ που αφορούν δηλώσεις που υποβλήθηκαν για έτη για τα οποία έχει παρέλθει ο χρόνος παραγραφής».

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η υπ' αρ, πρωτ./26-1-2024 Αίτησή σας για επιστροφή φόρου, ποσού 5.287,90 €, σε συνέχεια της υποβολής της υπ' αρ,/18-5-2022 (Α/Α Κατ/σης:/18-5-2022) Ηλεκτρονικής ΔΦΜΑ, δε **δύνανται να ικανοποιηθεί**, διότι η υπ' αρ. πρωτ./26-1-2024 Αίτησή σας υπεβλήθη μετά την παρέλευση ενός έτους από την υποβολή της υπ' αρ./18-5-2022 (Α/Α Κατάστασης:/18-5-2022) Ηλεκτρονικής ΔΦΜΑ, και ως εκ τούτου **η αξίωση σας περί επιστροφής φόρου είναι παραγεγραμμένη. ...»**

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση άλλως την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας, προβάλλοντας τα κάτωθι:

- Νομίμως και εμπροθέσμως αιτήθηκε την επιστροφή του φόρου ποσού 5.287,90€ ως αχρεωστήτως καταβληθέντος ήτοι δεν έχει παρέλθει χρονικό διάστημα τριών (3) ετών ούτε από την υποβολή της δήλωσης και την καταβολή του φόρου ούτε από την γνώση του επίγενόμενου λόγου ακυρότητας της υποβολής της δήλωσης και καταβολής του φόρου.

Ειδικότερα ισχυρίζεται τα εξής:

Η επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου συνιστά ένα δικαίωμα - αξίωση δημοσίου δικαίου, 125ΣτΕ 773/2016, 4013/2005, το οποίο χαίρει ισχυρής συνταγματικής θεμελίωσης στο άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος, απορρέον από την αρχή της νομιμότητας του φόρου και της χρηστής διοίκησης.

Ο φόρος θεωρείται ότι καταβλήθηκε αχρεωστήτως όταν έχει πληρωθεί αλλά υφίσταται λάθος, το οποίο μπορεί να αφορά είτε το φορολογικό αντικείμενο είτε τη νομική βάση για την επιβολή του φόρου.

Έχει γίνει δε δεκτό από την νομολογία ότι ακόμη και εάν η καταβολή του φόρου κατά τον χρόνο που διενεργείται είναι νόμιμη, η αξίωση προς επιστροφή του φόρου γεννάται από του χρονικού σημείου, κατά το οποίο ανέκυψε ο επιγενόμενος λόγος (ΣΤΕ 3091/1984, 4290/1995, ΔΠΑ 7479/2005, 1378/2018 ΔΕΔ Αθηνών.

Στην κρίνόμενη υπόθεση, ο επιγενόμενος λόγος προέκυψε κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ήτοι την 30/6/2023, το οποίο εν τέλει ουδέποτε συνετάγη, αλλά ούτως ή άλλως όταν καταβλήθηκε ο φόρος δεν υφίσταντο νόμιμη αιτία.

Και ναι μεν η προβλεπόμενη από το άρθρο 61 ΚΦΔ επιστροφή του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης δυνάμει των παρ. 1 και 6 του άρθρου 16 του α.ν. 1521/1950 δεν είναι δυνατή μετά την παρέλευση ενός έτους από την ημερομηνία υποβολής των σχετικών δηλώσεων, πλην όμως η υπογραφή του άνω συμβολαίου δεν ματαιώθηκε με την βούληση των συμβαλλομένων μερών, αλλά επειδή δεν υφίστατο νόμιμη νομική υπόσταση της πωλήτριας εταιρείας και κατά συνέπεια και του υποκαταστήματος της στην Ελλάδα και ούτως υπόκειται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 90 του Ν. 2362/1995 « Περί δημοσίου». Άλλωστε, στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου και νόμου ορίζεται ότι, η κατά του Δημοσίου απαίτηση προς επιστροφή αχρεωστήτως ή παρά το νόμο καταβληθέντως σε αυτό χρηματικού ποσού παραγράφεται μετά τρία έτη από της καταβολής.

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 1 και 6 του άρθρου 16 του α.ν. 1521/1950 (κυρωμένο με το ν. 1587/1950) με τίτλο «Ματαίωση της μεταβιβάσεως» όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο της κρινόμενης υπόθεσης, οριζόταν τα κάτωθι:

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

(Η παρ.1 καταργήθηκε με την παρ.1 άρθρου 32 Ν.5073/2023, ΦΕΚ Α` 204/11.12.2023.)

.....

«6. Δια την επιστροφήν του φόρου επί των περιπτώσεων των προηγούμενων παραγράφων απαιτείται αίτησις του δικαιούχου προς τον αρμόδιον δια τον φόρον της μεταβιβάσεως Οικον. Εφορον, ήτις δέον να υποβληθή : Α) εντός ενός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως εις την περίπτωσιν της ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως [...].»

(Η παρ.6 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 άρθρου 32 Ν.5073/2023, ΦΕΚ Α` 204/11.12.2023.)

Επειδή, το άρθρο 32 του Ν 5073/2023 «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις» (ΦΕΚ 2041ΑΥ 11-12-2023), η ως άνω παρ. 1 του άρθρου 16 του ειδικότερου Ν 1587/1950 καταργήθηκε από 11-12-2023 και ως άνω παρ. 6 του ίδιου άρθρου και Νόμου αντικαταστάθηκε από 11-12-2023, ενώ βάσει του άρθρου 59 του ίδιου Νόμου, ο τελευταίος τέθηκε σε ισχύ από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (δηλ. από 11-12-2023).

Κατά συνέπεια, για υποθέσεις ματαίωσης συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία, τις οποίες κατά την 11-12-2023 είχε παρέλθει ήδη ένα (1) έτος από την υποβολή της αρχικής δήλωσης, η αξίωση επιστροφής του φόρου είναι παραγεγραμμένη λόγω παρέλευσης του ενός (1) έτους από την υποβολή της Δήλωσης ΦΜΑ.

Επειδή, με τις με αριθμ. πρωτ. ΓΔΦ 1106164ΕΞ2024/23-9-2024 οδηγίες της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας της ΑΑΔΕ με Θέμα: «Οδηγίες ως προς την έκδοση ή μη ΑΦΕΚ που αφορούν δηλώσεις που υποβλήθηκαν για έτη για τα οποία έχει παρέλθει ο χρόνος παραγραφής» ορίζεται:

«Με το παρόν έγγραφο παρέχονται Οδηγίες ως προς την έκδοση ή μη ΑΦΕΚ για έτη για τα οποία έχει παρέλθει ο χρόνος παραγραφής ανά φορολογία.

I. ΑΜΕΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

.....

ΣΤ. Παραγραφή υποθέσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων προ ΚΦΔ

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 12 ν. 1587/1950, «Το δικαίωμα του δημοσίου προς επιβολήν του φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά πάροdon πενταετίας από του τέλους του έτους εντός του οποίου επεδόθη η δήλσις φόρου μεταβιβάσεως».

Ειδικές περιπτώσεις παραγραφής της επιστροφής φόρου προβλέπονται στο άρθρο 16 ν. 1587/1950, οι οποίες ως ειδικότερες κατισχύουν των διατάξεων του ΚΦΔ, με αποτέλεσμα να εξακολουθούν να ισχύουν για υποθέσεις ΦΜΑ ειδικά ως προς τα θέματα που ρυθμίζουν και μετά την έναρξη ισχύος του ΚΦΔ. Ειδικότερα, ως προς τις διατάξεις του άρθρου 16 του ως άνω νόμου, όπως ισχύει σήμερα, προβλέπονται τα εξής:

1. Αν η μεταβίβαση, υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση, ματαιωθεί λόγω ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αίρεσης, επιστρέφεται το μισό του φόρου που έχει καταβληθεί.

2. Αν γίνει η εξώνηση του ακινήτου μέσα στην συμβατική προθεσμία που έχει ταχθεί, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για τη νέα αυτή μεταβίβαση και επιστρέφεται ο μισός φόρος που είχε καταβληθεί κατά την κατάρτιση του συμβολαίου που είχε συνταχθεί με τον όρο της εξώνησης.

3. Αν μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης αυτό ακυρωθεί εξ αιτίας ελαττώματος που αφορά στις νομικές σχέσεις του πωλητή προς το ακίνητο ή εξ αιτίας άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την ακύρωση, ο δε φόρος της αρχικής μεταβίβασης περιορίζεται στο μισό του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου. Ο επί πλέον φόρος που τυχόν έχει καταβληθεί ή βεβαιωθεί επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωση.

4. Αν μέσα σε δυο χρόνια από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της περίπτωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος δεν πραγματοποιηθεί η ανέγερση της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος, ή η συμπλήρωση των ημιτελών κτισμάτων που έχουν αγορασθεί, ο φόρος μεταβίβασης περιορίζεται στην αξία του οικοπέδου και των κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη συμπλήρωση της διετίας, το δε επί πλέον ποσό φόρου μεταβίβασης που τυχόν έχει καταβληθεί επιστρέφεται.

5. Για την επιστροφή του φόρου στις περιπτώσεις των προηγούμενων παραγράφων απαιτείται αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο για το φόρο μεταβίβασης προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., η οποία πρέπει να υποβληθεί:

α) μέσα 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 παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου.

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

6. Αν η πράξη μεταβίβασης δεν μεταγράφηκε στα οικεία βιβλία μεταγραφών εξ αιτίας νομικού κωλύματος, σχετικά με την μεταγραφή, και αυτή ακυρωθεί δικαστικά μέσα σε ένα χρόνο, από τη σύνταξή της, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την ακύρωση και επιστρέφεται ο φόρος μεταβίβασης που έχει καταβληθεί κατά την κατάρτιση του συμβολαίου που ακυρώνεται. Για την επιστροφή του φόρου απαιτείται μαζί με την αίτηση που προβλέπεται από την παράγραφο 6 του άρθρου 16 του παρόντος νόμου να υποβληθεί βεβαίωση ότι δεν μετεγράφη η αρχική πράξη και ότι υφίσταται νομικό ελάττωμα στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως και δικαστική απόφαση ακυρώσεως της πράξης.

Σημειώνεται ότι με την διάταξη του άρθρου 32 του ν. 5073/2023 (Α' 204/11.12.2023) καταργήθηκε η ειδικότερη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950 (Α'

294), περί ματαίωσης συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία και επιστροφής του σχετικού φόρου μεταβίβασης ακινήτων, ο οποίος είχε καταβληθεί και με την οποία προβλεπόταν τα εξής:

«Εάν μετά την επίδοση της δήλωσης ματαιωθεί η υπογραφή συμβολαίου μεταβίβασης, ο φόρος που έχει καταβληθεί επιστρέφεται, με την προϋπόθεση υποβολής σχετικής αίτησης του φορολογουμένου εντός προθεσμίας ενός έτους από την επίδοση δήλωσης».

Σύμφωνα δε με τις διατάξεις του άρθρου 59 του ν. 5073/2023 περί έναρξης ισχύος αυτού, ο εν λόγω νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από την 11η Δεκεμβρίου 2023.

Συνεπώς:

- Για υποθέσεις ματαίωσης συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία, στις οποίες κατά την 11-12-2023 είχε παρέλθει ήδη ένα (1) έτος από την υποβολή της αρχικής δήλωσης, η αξίωση επιστροφής του φόρου είναι παραγεγραμμένη, λόγω παρέλευσης του ενός (1) από την υποβολή της δήλωσης ΦΜΑ.

- Για υποθέσεις ματαίωσης συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία, στις οποίες η αρχική δήλωση Φ.Μ.Α. είχε υποβληθεί μεν μέχρι την 11-12-2023, αλλά κατά την ημερομηνία αυτή δεν είχε παρέλθει έτος από την υποβολή της δήλωσης ισχύουν οι διατάξεις του Κ.Φ.Δ. και ειδικότερα το άρθρο 42 του Κ.Φ.Δ. σύμφωνα με το οποίο η αξίωση για επιστροφή του 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 37 ΚΦΔ αναφορικά με την αντίστοιχη φορολογική υποχρέωση από την οποία πηγάζει η αξίωση προς επιστροφή, δηλαδή κατά κανόνα εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους, εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

- Για υποθέσεις ματαίωσης συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία στις οποίες η αρχική δήλωση Φ.Μ.Α. είχε υποβληθεί από την 11-12-2023 και μετά ισχύουν οι διατάξεις του Κ.Φ.Δ. και ειδικότερα το άρθρο 42 του Κ.Φ.Δ. σύμφωνα με το οποίο η αξίωση για επιστροφή του 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 37 ΚΦΔ αναφορικά με την αντίστοιχη φορολογική υποχρέωση από την οποία πηγάζει η αξίωση προς επιστροφή, δηλαδή κατά κανόνα εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους, εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.....»

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, η προσφεύγουσα υπέβαλε στις 18/05/2022, την υπ' αρ...../2022 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας My property και στις 19/05/2022, εξόφλησε τον φόρο ποσού 5.287,90 € που προέκυψε βάσει της δήλωσής της, ενώ στη συνέχεια υπέβαλε στις 26-01-2024 το με αρ. πρωτ./26-01-2024 αίτημά της στη Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας για επιστροφή του ως άνω φόρου με την αιτιολογία της μη σύνταξης του συμβολαίου, ήτοι μετά την 11/12/2023 είχε παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του ενός (1) έτους από την υποβολή της ως άνω δήλωσης μεταβίβασης.

Επειδή, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί επιγενόμενου λόγου, ο οποίος προέκυψε κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ήτοι την 30/6/2023 το οποίο εν τέλει ουδέποτε συνετάγη, είναι απορριπτέος ως αναπόδεικτος καθόσον δεν προσκομίζεται σχετική βεβαίωση της συμβολαιογράφου.

Επειδή, ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι η υπογραφή του ως άνω συμβολαίου δεν ματαιώθηκε με την βούληση των συμβαλλομένων μερών, αλλά επειδή δεν υφίστατο νόμιμη νομική υπόσταση της πωλήτριας εταιρείας και κατά συνέπεια και του υποκαταστήματος της στην Ελλάδα και ούτως, η κρινόμενη υπόθεση, υπόκειται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 90 του Ν. 2362/1995 « Περὶ δημοσίου», ο ισχυρισμός αυτός προβάλλεται αλυσιτελώς καθόσον η ανωτέρω διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 16 του Ν. 1587/1950 δεν διαχωρίζει τον λόγο της ματαίωσης της υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης.

Επειδή, από τα παραπάνω εντεθέντα συνάγεται ότι, η Προϊσταμένη της Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας, ορθά δεν έκανε δεκτή την με αριθμ.πρωτ./26-1-2024 αίτηση της προσφεύγουσας περί επιστροφής Φόρου Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.), που καταβλήθηκε στις 19-5-2022 δυνάμει της με αριθμ./18-5-2022 Ηλεκτρονικής δήλωσης ΦΜΑ, λόγω παραγραφής της αξίωσης αυτής και ορθά εξέδωσε την υπ' αριθμ. πρωτ......./15-10-2024 προσβαλλόμενη πράξη απόρριψης.

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 14-11-2024 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «» με Α.Φ.Μ. και την επικύρωση της υπ' αριθμ. πρωτ......./15-10-2024 πράξης απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλκίδας, σύμφωνα με το παραπάνω σκεπτικό.

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του 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.