



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 06/03/2025

Αριθμός απόφασης: 549

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α3**

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312349

ΑΠΟΦΑΣΗ

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 Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής».

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 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την απόκαι με αριθμό ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία, με έδρα στον κατά: α) της με αριθμ.πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (πλειστηριασμός) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χανίων, και β) της με αριθμ.πράξης

επιβολής προστίμου κεφαλαίου άρθρου 54 ν. 5104/2024 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χανίων, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Τις ως άνω προσβαλλόμενες πράξεις, των οποίων ζητείται η επανεξέταση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Χανίων.

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

Επί της απόκαι με αριθμό ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία, 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:

α) Με την υπ' αριθμ.πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (πλειστηριασμός) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χανίων, προσδιορίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας κύριος φόρος ποσού 186.000,00 ευρώ πλέον δημοτικού φόρου ποσού 5.580,00 ευρώ, ήτοι **συνολικό ποσό 191.580,00 ευρώ**, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 1521/1950. Η ως άνω πράξη εκδόθηκε κατόπιν ηλεκτρονικής υποβολής από την προσφεύγουσα εταιρεία στις 15/10/2024 της με αριθμ. καταχώρισης και με αριθμ.δήλωσης μεταβίβασης για το ακίνητο που απέκτησε με τη με αριθμ.κατακυρωτική έκθεση του Πρωτοδικείου Αθηνών.

Με τη βεβαίωση του ανωτέρω φόρου υπολογίστηκαν προσαυξήσεις (τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής) από το σύστημα taxisnet ύψους 57.339,89 ευρώ (από τις 25/05/2021 - επόμενη ημέρα από την ημερομηνία εμπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης μέχρι το χρόνο υποβολής της υπό κρίση δήλωσης) ως εξής:

μήνες εκπροθέσμου * τόκος εκπρόθεσμης καταβολής ποσοστού * βεβαιωθέν φόρος =
 $41 * 0,73\% * 191.580,00 = 57.339,89$ ευρώ.

β) Με τη με αριθμ.πράξη επιβολής προστίμου κεφαλαίου άρθρου 54 ν.5104/2024 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χανίων επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας πρόστιμο ποσού **100,00 ευρώ**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του ν.5104/2024 (ΚΦΔ). Η παράβαση καταλογίστηκε διότι η προσφεύγουσα εταιρεία υπέβαλε εκπρόθεσμα την υπ' αριθμ.δήλωση φορολογίας κεφαλαίου (ΦΜΑ - Πλειστηριασμός), κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 1587/1950, όπως ισχύει, καθώς η προθεσμία υποβολής της δήλωσης έληξε στις 24/05/2021, ήτοι πέντε εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης (.....).

Η προσφεύγουσα εταιρεία, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να ακυρωθούν μερικώς οι ως άνω προσβαλλόμενες πράξεις κατά το μέρος που η οφειλή της κρίθηκε ληξιπρόθεσμη από την 25/05/2021 επιβαρύνοντάς τη με τόκους και προσαυξήσεις ποσού 57.339,89 ευρώ και να της πιστωθεί το ισόποσο, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Η δήλωσή της είναι εμπρόθεσμη διότι το αρμόδιο Δικαστήριο είχε με συνεχείς παρατάσεις παρατείνει για λόγους που αφορούσαν αναγκαστικού δικαίου διατάξεις τη σύναψη μεταβιβαστικού συμβολαίου.

- Σε κάθε περίπτωση προ της (οπότε εκδόθηκαν οι με αριθμ.πράξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων) δεν ήταν δυνατή η μεταβίβαση του ως άνω ακινήτου με

νόμιμο τρόπο και επιπροσθέτως ήταν αδύνατη η οποιαδήποτε νόμιμη έκθεση, βεβαίωση και δήλωση που θα αφορούσε τη σχετική μεταβίβαση.

- Επικουρικότερα, διαπιστώνεται και αποδεικνύεται ότι η κατακυρωτική έκθεση (η Έκθεση) που προσκομίζεται και τελούσε στη διάθεση της Διοίκησης περιείχε διάταξη αναβλητικής αίρεσης μέχρι κατεδαφίσεως και υποστήριξης του ακινήτου.
- Έτι επικουρικότερα, διατάξεις ως τροποποιήθηκαν και ισχύουν από το έτος 1990 θα πρέπει να ερμηνεύονται σύμφωνα με τις ειδικότερες και νεότερες διατάξεις και ιδίως σύμφωνα με τις ειδικότερες συνθήκες και ρυθμίσεις που ορίζονται από τις ειδικές αποφάσεις δικαστηρίων.
- Τέλος και επικουρικότερα ο διοικούμενος δεν είναι δυνατόν να υποχρεούται στα αδύνατα και στα παράνομα. Διότι το να θεωρεί η Διοίκηση ότι έπρεπε από το έτος 2021 με βάση τα ανωτέρω γνωστά σε αυτή να προβεί στις οικείες δηλώσεις η ίδια και οι συνεργαζόμενοι με αυτή δημόσιοι Λειτουργοί Συμβολαιογράφοι, Σύνδικος, Δικηγόροι, Φοροτεχνικοί και Μηχανικοί είναι σαφές ότι τους ζητούσαν να παρανομήσουν.

Με βάση τα ανωτέρω η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι πρέπει να ερμηνευθεί ότι δεν είναι δυνατόν να είναι υπερήμερη και σε παράβαση των δήθεν υποχρεώσεων της από την 25/05/2021, ήτοι σε χρόνο που ήταν αδύνατο και παράνομο να συμμορφωθεί με τις επιταγές διάταξης του έτους 1990 με βάση στο σημερινό ρυθμιστικό πλαίσιο και τις ειδικότερες συνθήκες, όρους και αιρέσεις που προβλέπονταν στην ειδική εν προκειμένω περίπτωση, παράνομο, άλλωστε, θα ήταν να συμμορφωθούν δογματικά και ο αρμόδιος Δικαστής, Συμβολαιογράφος και Μηχανικός, οι οποίοι ορθώς συμμορφώθηκαν ερμηνευτικά με τις ειδικότερες επιταγές του νόμου.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 3, 5 και 7 του ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 1587/1950 και ισχύει σήμερα:

«Άρθρον 1

1. Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

.....

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των.

.....

7. Η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους. για το αυτό ακίνητο, για οποιοδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφ' όσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δεν δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου.

Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης του ακινήτου αυτού. Αντίθετα, αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι, το τμήμα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μικρότερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, δεν οφείλεται φόρος.

Δεν οφείλεται φόρος, όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται ή διορθώνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

8. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος, που συντάσσεται με, οποιαδήποτε αιτία, η έκταση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης αυτού, εκτός του οικείου φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου που βαρύνει τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο.

Δεν οφείλεται φόρος, αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

.....

Άρθρον 3

1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπό όψει: α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου, β), γ) η ημέρα της μεταγραφής εις τας περιπτώσεις της παραγρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος, δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κ.λ.π. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τα λοιπές περιπτώσεις.

.....

Άρθρον 5

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 της αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και αί προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστήν, νοουμένου ως τοιούτου και του υπερθεματισμού επί μεταβιβάσεων δια πλειστηριασμού. Κατ' εξαίρεσιν, εις περίπτωσιν καθ' ην διά της μεταβιβάσεως πλοίου ή μεριδίου αυτού επέρχεται και ταυτόχρονος αλλαγή της σημαίας, ο κατά τα ανωτέρω φόρος και αι προσαυξήσεις βαρύνουν τον πωλητήν.

.....

Άρθρον 7

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.

.....

4. Σε περίπτωση εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου, η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.

.....»

Επειδή στη με αριθμ. πρωτ. Δ13Β 1150660 ΕΞ/2015 Εγκύκλιο της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου της ΓΓΔΕ με θέμα “Εφαρμοστέες διατάξεις του α.ν. 1521/1950 σε περίπτωση πλειστηριασμού” διευκρινίζονται τα παρακάτω:

«1. Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950, σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο επιβάλλεται φόρος στην αξία τους, ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή (άρθρο 5 παρ. 1 α.ν. 1521/1950). Ως αγοραστής δε νοείται και ο υπερθεματιστής στις περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου με πλειστηριασμό, όπου η κατακυρωτική έκθεση επέχει θέση οριστικού συμβολαίου. Περαιτέρω, δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 7 του α.ν. 1521/1950, για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου τους, να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης προς τον Προϊστάμενο της ΔΟΥ της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Όμως, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 7 του ανωτέρω νόμου, σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, η δήλωση υποβάλλεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Ο υπερθεματιστής λοιπόν, ως αγοραστής, βαρύνεται ευθέως από το νόμο για τον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης, χωρίς να νομιμοποιείται σε παρακράτηση τούτου από το πλειστηρίασμα γιατί ενεργεί σε εκπλήρωση ίδιας νόμιμης υποχρέωσης (1044098/566/Β0013/ΠΟΛ 1182/14-8-1990). Ως προς την υποχρέωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γίνεται δεκτό ότι την ευθύνη για την ακρίβεια των δηλωθέντων προσδιοριστικών στοιχείων για την αξία του ακινήτου φέρει ο υπερθεματιστής, της Δ.Ο.Υ. δικαιούμενης να αρνηθεί την παραλαβή της δήλωσης αν δεν συνοδεύεται από τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου. Κατά την παραλαβή της δήλωσης φ.μ.α. η Δ.Ο.Υ. διενεργεί τυπικό έλεγχο των στοιχείων της δήλωσης ως προς τα αναφερόμενα στο άρθρο 13 α.ν. 1521/1950 στοιχεία, υποχρεούμενη να παραλάβει την πλήρη κατά τα τυπικά της στοιχεία δήλωση και μη δυνάμενη να ελέγξει το κύρος του διενεργηθέντος πλειστηριασμού.»

Επειδή περαιτέρω, με την υπ’ αριθμ. πρωτ. 1056959/369/Β0013/22-6-2007 απάντηση της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών σε σχετικό

ερώτημα έγινε δεκτό ότι σε περίπτωση πλειστηριασμού και κατακύρωσης ακινήτου, όπου η επιφάνεια του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου αναγράφηκε στην κατακυρωτική έκθεση (κατά μεταφορά από την έκθεση κατασχέσεως) μεγαλύτερη απ' αυτήν του τίτλου του οφειλέτη και καθ' ου πλειστηριασμός, για τον υπολογισμό του φόρου μεταβιβάσεως θα ληφθεί υπ' όψιν η επιφάνεια που αναφέρεται στην κατακυρωτική έκθεση και όχι αυτή (που αναφέρεται) στον τίτλο κτήσης του οφειλέτη, γιατί σύμφωνα με την άνω απόφαση και τις επικαλούμενες σ' αυτήν υπ' αριθμούς 624/1977 και 474/1978 γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ. (ΠΟΛ 270/1977 και 121/1978, αντίστοιχα) η κατακυρωτική έκθεση επέχει θέση οριστικού συμβολαίου για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και θα πρέπει να υπάρχει σύμπτωση των στοιχείων της δήλωσης με αυτά της κατακυρωτικής έκθεσης (αφού θεωρείται ως το οριστικό συμβόλαιο), ανεξάρτητα από το αναγραφόμενο εμβαδόν αυτού στον τίτλο κτήσης του οφειλέτη, ενώ η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης αποτελεί απλώς τίτλο προς μεταγραφή.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 του ν. 4495/2017 απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία. Ωστόσο σύμφωνα με την 16^η εγκύκλιο (αριθμ. πρωτ. 384/21-5-2024) παρ. 12 της Συντονιστικής Επιτροπής συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος ορίζεται ότι η ανωτέρω απαγόρευση της παρ. 1 περ. α) του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αφορά μόνον στις εμπράγματα δικαιωπραξίες που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος. Η συγκεκριμένη απαγόρευση δεν αφορά, επομένως, στις περιπτώσεις κατάργησης εμπραγμάτου δικαιώματος. Δεν εμπίπτουν στην απαγόρευση του άρθρου 82 παρ. 1 α) του ν.4495/2017 και δεν απαιτείται Πιστοποιητικό Πληρότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τις κάτωθι πράξεις:

1) η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης,

.....»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 52 παρ. 1 του ν. 5104/2024 αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί μέσα στη νόμιμη προθεσμία καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλει τόκους επί του εν λόγω ποσού φόρου για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης, αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης, καθώς και σε περίπτωση εκτιμώμενου, διορθωτικού ή ενδιάμεσου προσδιορισμού του φόρου, ως αφετηρία υπολογισμού των τόκων λαμβάνεται η λήξη της προθεσμίας κατά την οποία θα έπρεπε να είχε αρχικά καταβληθεί, βάσει του νόμου, ο φόρος που προκύπτει από την εκπρόθεσμη, αρχική ή τροποποιητική δήλωση ή από την πράξη προσδιορισμού.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 παρ. 1 του ν. 5104/2024:

«1. Με την επιφύλαξη του οίκοθεν προσδιορισμού της παρ. 4 του άρθρου 36, σε φορολογούμενους που παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα φορολογικές δηλώσεις και δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα από τις οποίες δεν προκύπτει υποχρέωση

καταβολής φόρου ή δεν ανταποκρίνονται σε αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για παροχή πληροφοριών ή στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ για κάθε παράβαση.»

Επειδή, εν προκειμένω, με τη με αριθμόκατακυρωτική έκθεση του Εισηγητή της Πτώχευσης, κατακυρώθηκε στην προσφεύγουσα εταιρία το βιομηχανικό ακίνητο που περιγράφεται σε αυτήν αντί συνολικού τιμήματος (πλειστηριάσματος) 6.200.000,00 ευρώ. Σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 1 και παρ. 5 του ν. 1587/1950, η δήλωση φόρου μεταβίβασης όφειλε να έχει υποβληθεί μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, δηλαδή έως τις 24/05/2021. Οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας εταιρείας, ότι το αρμόδιο Δικαστήριο είχε με συνεχείς παρατάσεις παρατείνει για λόγους που αφορούσαν αναγκαστικού δικαίου διατάξεις την σύναψη μεταβιβαστικού συμβολαίου, ότι δεν ήταν δυνατή η μεταβίβαση του ως άνω ακινήτου με νόμιμο τρόπο προ της 18.07.2024 (οπότε εκδόθηκαν οι με αριθμ.πράξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων) και ότι η κατακυρωτική έκθεση περιείχε διάταξη αναβλητικής αίρεσης μέχρι κατεδαφίσεως και υποστήριξης του ακινήτου, μη βασίμως προβάλλονται, καθώς σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων η κατακυρωτική έκθεση επέχει θέση οριστικού συμβολαίου. Σημειώνεται ότι, αντίθετα με όσα ισχυρίζεται η προσφεύγουσα, σε κάθε περίπτωση στη με αριθμόκατακυρωτική έκθεση δεν περιέχεται διάταξη αναβλητικής αίρεσης, με βάση την οποία τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας να εξαρτώνται από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο, αφού σε αυτήν αναφέρεται σαφώς ότι πραγματοποιήθηκε και έλαβε χώρα η οριστική κατακύρωση του ακινήτου στην προσφεύγουσα.

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρία υπέβαλε τη με αριθμό καταχώρησης και αριθμ.δήλωση μεταβίβασης ακινήτου εκπρόθεσμα στις 17/10/2024 ορθώς υπολογίστηκαν προσαυξήσεις (τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής) ύψους 57.339,89 ευρώ και επιβλήθηκε το πρόστιμο του άρθρου 54 του ν. 5104/2024 περί εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης ΦΜΑ.

Επειδή σχετικά με τους ισχυρισμούς της προσφεύγουσας εταιρείας περί παραβίασης της αρχής της νομιμότητας και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου σημειώνεται ότι 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 και 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. Σε κάθε περίπτωση η αρμόδια φορολογική αρχή προέβη, ως όφειλε, κατά δέσμια αρμοδιότητα και με πλήρη αιτιολόγηση, στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης, επιβάλλοντας φόρο μεταβίβασης ακινήτου, κατ' εφαρμογή των κείμενων φορολογικών διατάξεων, όπως αυτές ίσχυαν κατά το έτος φορολογίας.

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων

και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από απόκαι με αριθμό ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία, και την επικύρωση: α) της με αριθμ.πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (πλειστηριασμός) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χανίων, και β) της με αριθμ.πράξης επιβολής προστίμου κεφαλαίου άρθρου 54 ν.5104/2024 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χανίων.

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης εταιρείας - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

- Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου

ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	6.200.000,00
ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	186.000,00
ΠΛΕΟΝ: ΔΗΜ. ΦΟΡΟΣ (ΝΔ 3033/54) 3%	5.580,00
ΣΥΝΟΛΟ	191.580,00
*Σημείωση: επί του ανωτέρω ποσού υπολογίστηκαν τόκοι σύμφωνα με το άρθρο 52 του ΚΦΔ ύψους 57.339,89 ευρώ	

- Πρόστιμο άρθρου 54 ν. 5104/2024: 100,00 ευρώ

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

Ακριβές Αντίγραφο

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

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Η Προϊστάμενη της
Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης**

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.