



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 16/07/2025

Αριθμός Απόφασης: 1319

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ ΚΑΙ
ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α8 - ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ταχ. Δ/νση : Τακαντζά 8 – 10
Ταχ. Κώδικας : 546 39 - Θεσσαλονίκη,
Τηλέφωνο : 2313-332255
e-mail : ded.thess@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 72 του ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58/19-04-2024), εφεξής Κ.Φ.Δ..

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)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει.

γ. της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017).

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 ΑΑΔΕ» (ΦΕΚ Β' 6009),

2. Την ΠΟΛ 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών,

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»,

4. Την από 21.03.2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του με Α.Φ.Μ. κατά της υπ' αρ. πρωτ./20.02.2025 αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης επί του υπ' αριθμ./20241212/4214 αιτήματος και της συνημμένης σε αυτό τροποποιητικής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος φορ. έτους 2020, και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ' Θεσσαλονίκης.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α8 – Επανεξέτασης, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 21.03.2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Ο προσφεύγων υπέβαλε την με αριθμό καταχώρησης/14-09-2021 αρχική δήλωση φορολογίας εισοδήματος για το φορολογικό έτος 2020. Η εν λόγω δήλωση δεν εκκαθαρίστηκε κατά την υποβολή της και ζητήθηκαν από την φορολογική αρχή τα δικαιολογητικά για τον κωδικό 735 «Δαπάνη για αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης». Κατόπιν ελέγχου των δικαιολογητικών που προσκομίστηκαν και διαδοχικών αιτημάτων του προσφεύγοντος μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» της ψηφιακής πύλης της ΑΑΔΕ η φορολογική αρχή προέβη στις 27.03.2024 στην εκκαθάριση της εν λόγω δήλωσης με τα ακόλουθα δεδομένα :

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΧΡΕΟΥ	
	ΚΩΔ	ΠΟΣΟ
Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση κατοικιών	103	300,00€
Φορολογικός κάτοικος αλλοδαπής που υποχρεούται να υποβάλει φορολογική δήλωση στην Ελλάδα	319	1
Δαπάνη για αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης	735	261.222,82€

Ακολούθως εκδόθηκε η με αριθμό ειδοποίησης/27-03-2024 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος, φορ έτους 2020, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Δ' Θεσσαλονίκης, με βάση την αρχική δήλωση (αρ. δήλωσης) με ποσό πληρωμής 106.755,39€.

Στις 12.12.2024 ο προσφεύγων υπέβαλε το υπ' αριθ. /20241212/4214 αίτημα μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» της ψηφιακής πύλης της ΑΑΔΕ επισημαίνοντας ότι την 25.11.2020 αγόρασε με το υπ' αρ. /2020 συμβόλαιο (της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης) ακίνητο έναντι τιμήματος 251.000,00€ από τον (ΑΦΜ), χωρίς την καταβολή τιμήματος, διότι όπως αναφέρεται στην σελίδα 6 του συμβολαίου «ολόκληρο το συμφωνημένο τίμημα των 251.000€ συμψηφίστηκε με ισόποσο χρέος του πωλητή στον αγοραστή και εξοφλήθηκε έτσι ολοσχερώς το τίμημα». Σημειώνει ότι, ο συμψηφισμός του χρέους προκύπτει και από α) την από 07.04.2014 σύμβαση δανείου που υπογράφηκε στην της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας β) αντίγραφο κίνησης λογαριασμού ταμειευτηρίου της τράπεζας με τις μεταφορές των χρημάτων του δανείου από αυτόν στον Τονίζει δε ότι στον κωδικό 735 «Δαπάνη για αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης» έπρεπε να καταχωρηθούν μόνο τα έξοδα που έγιναν για την αγορά του ακινήτου ποσού 13.222,82€ και όχι το ποσό των 261.222,82€. Στο εν λόγω αίτημα ο

προσφεύγων επισύναψε τροποποιητική δήλωση φορολογίας εισοδήματος φορ. έτους 2020 με την οποία μείωσε το ποσό του κωδικού 735 «Δαπάνη για αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης» από 261.222,82€ σε 13.222,82€.

Με την με αρ. πρωτ. /29.01.2025 αρνητική απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης απορρίφθηκε το υπ' αριθμ. /20241212/4214 αίτημα του προσφεύγοντος και η σχετική τροποποιητική δήλωση φορολογίας εισοδήματος φορ. έτους 2020 καθώς:

α) Η από 07.04.2014 σύμβαση δανείου (χρηματικού ποσού 300.000,00€) που συνήφθη στην πόλη της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας, με δανειστές τους του με ΑΦΜ (προσφεύγοντος) και του με ΑΦΜ και δανειολήπτη τον του με ΑΦΜ, με την οποία συμφωνήθηκε καταβολή μέρους του δανείου (250.000,00€) σε τραπεζικό λογαριασμό του δανειολήπτη στην τράπεζα στην Ελλάδα, δεν προσκομίστηκε στην φορολογική αρχή και δεν δηλώθηκε στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος φορολογικού έτους 2014 του προσφεύγοντος στον κωδικό 759 «δαπάνη που καταβάλατε για χορήγηση δανείων προς οποιονδήποτε».

β) Το αντίγραφο κίνησης λογαριασμού ταμειευτηρίου της τράπεζας (κατάστημα), με δικαιούχο τον και συνδικαιούχο, μεταξύ άλλων, τον για την περίοδο 11.04.2014 - 23.10.2014, περιλάμβανε μεταφορές χρημάτων συνολικής αξίας 250.047,50€ χωρίς να αναφέρει τον τελικό δικαιούχο και το λόγο της μεταφοράς.

γ) Το από 25.11.2020 και με αριθμό συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης ανέφερε ως αγοραστή τον του με ΑΦΜ και ως πωλητή τον του με ΑΦΜ, ενώ δεν περιλάμβανε τον τρίτο αντισυμβαλλόμενο στην σύμβαση του δάνειου του με ΑΦΜ (δανειστή).

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητάει την ακύρωση ή τροποποίηση της με αριθμό πρωτ. /20.02.2025 αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης καθώς :

-Δεν πραγματοποιήθηκε χρηματική καταβολή στο έτος 2020 για την αγορά διαμερισμάτων οικοδομής, όπως αναφέρεται και στο υπ' αριθ. /25-11-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης , αλλά έγινε εκούσιος συμψηφισμός αμοιβαίων οφειλών μεταξύ του ιδίου και του πωλητή για την εξόφληση της δανειακής σύμβασης που συνήφθη το 2014.

-Δεν σχετίζεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος φορολογικού έτους 2020 του προσφεύγοντος το ότι δεν δηλώθηκε στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος φορολογικού έτους 2014 η από 07.04.2014 δανειακή σύμβαση που συνήφθη μεταξύ των (δανειστών) και του (δανειολήπτη).

-Ο δεν συμβάλλεται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας διότι απεβίωσε (24.03.2017), όπως προκύπτει από τη ληξιαρχική πράξη θανάτου που προσκομίζεται με την ενδικοφανή προσφυγή.

Επειδή, στο άρθρο 32 του ν. 4987/2022 ως ίσχυε έως 18-04-2024 οριζόταν ότι: « 1. Στις περιπτώσεις που κατά τη φορολογική νομοθεσία η φορολογική δήλωση δεν συνιστά άμεσο προσδιορισμό φόρου, η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.. 2. Η πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου εκδίδεται με βάση στοιχεία που έχουν τυχόν παρασχεθεί από τον φορολογούμενο σε φορολογική δήλωση ή κάθε άλλο στοιχείο που έχει στη διάθεσή της η Φορολογική Διοίκηση.»

Επειδή, στο άρθρο 19 Υποβολή τροποποιητικής φορολογικής δήλωσης του ν. 4987/2022 οριζόταν ότι: «

1. Αν ο φορολογούμενος διαπιστώσει ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλε στη Φορολογική Διοίκηση περιέχει λάθος ή παράλειψη, υποχρεούται να υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση.

2. Αν ο φορολογούμενος υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση μέσα στην προθεσμία υποβολής της αρχικής φορολογικής δήλωσης, τότε και η τροποποιητική φορολογική δήλωση επέχει θέση αρχικής δήλωσης και θεωρείται ότι και οι δύο, αρχική και τροποποιητική, έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα.

3. α) Τροποποιητική φορολογική δήλωση υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την κοινοποίηση προσωρινού προσδιορισμού του φόρου από τη Φορολογική Διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για έκδοση πράξης προσδιορισμού του φόρου. β) Τροποποιητική φορολογική δήλωση που υποβάλλεται μέχρι την κοινοποίηση εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης παροχής πληροφοριών του άρθρου 14, έχει όλες τις συνέπειες της εκπρόθεσμης δήλωσης».

Επειδή, στο άρθρο 30 «Εναλλακτικός τρόπος υπολογισμού της ελάχιστης φορολογίας» του ν.4172/2013 ορίζεται ότι:

«1. Ο φορολογούμενος που υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων υποβάλλεται σε εναλλακτική ελάχιστη φορολογία όταν το τεκμαρτό εισόδημα του είναι υψηλότερο από το συνολικό εισόδημα του. Σε αυτή την περίπτωση στο φορολογητέο εισόδημα προστίθεται η διαφορά μεταξύ του τεκμαρτού και πραγματικού εισοδήματος και αυτή φορολογείται, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 34.

2. Το τεκμαρτό εισόδημα υπολογίζεται με βάση τις δαπάνες διαβίωσης του φορολογούμενου και των εξαρτώμενων μελών του, σύμφωνα με τα άρθρα 31 έως και 34.

3. Το συνολικό εισόδημα προσδιορίζεται ως το συνολικό ποσό του φορολογητέου εισοδήματος κατά την έννοια του άρθρου 7 που αποκτά ο φορολογούμενος και τα εξαρτώμενα μέλη του από τις τέσσερις κατηγορίες ακαθάριστων εσόδων που αναγνωρίζονται στο άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε..

4.[...].»

Επειδή, στο άρθρο 32 «Δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων» του ν.4172/2013, ορίζεται ότι: «Ως ετήσια δαπάνη του φορολογουμένου, της συζύγου του και των εξαρτώμενων μελών του λογίζονται και τα χρηματικά ποσά που πραγματικά καταβάλλονται για:

[...]

γ) Αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης. Ως τίμημα αγοράς λαμβάνεται το ποσό της συνολικής

επιβάρυνσης, όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, εκτός εάν από έλεγχο προκύπτει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτό.

δ) Χορήγηση δανείων προς οποιονδήποτε.

[...]

στ) Απόσβεση δανείων ή πιστώσεων οποιασδήποτε μορφής. Στο ποσό της δαπάνης αυτής περιλαμβάνεται και το ποσό των οικείων τόκων, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι τυχόν τόκοι υπερημερίας.».

Επειδή, στο άρθρο 33 «Μη εφαρμογή αντικειμενικών δαπανών και υπηρεσιών» του ν.4172/2013, ορίζεται ότι: «Η ετήσια αντικειμενική δαπάνη και η δαπάνη απόκτησης περιουσιακών στοιχείων δεν εφαρμόζονται:

[...]

η) Προκειμένου για αντικειμενικές δαπάνες και υπηρεσίες, του άρθρου 31, φυσικού προσώπου που έχει τη φορολογική κατοικία του στην αλλοδαπή. Προκειμένου για δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, του άρθρου 32, φυσικού προσώπου που έχει τη φορολογική κατοικία του στην αλλοδαπή εφόσον δεν αποκτά εισόδημα στην Ελλάδα».

Επειδή, στο άρθρο 34 «Διαφορά εισοδήματος και υπολογισμός του φόρου αυτής» του ν.4172/2013, ορίζεται ότι:

«2. Η Φορολογική Διοίκηση κατά τον προσδιορισμό της διαφοράς της προηγούμενης παραγράφου υποχρεούται να λάβει υπόψη τα αναγραφόμενα στη δήλωση χρηματικά ποσά, τα οποία αποδεικνύονται από νόμιμα παραστατικά στοιχεία. Ο φορολογούμενος φέρει το βάρος της απόδειξης για τα ποσά που ιδίως είναι:

α) Πραγματικά εισοδήματα τα οποία αποκτήθηκαν από τον φορολογούμενο, τη σύζυγό του και τα εξαρτώμενα μέλη του και τα οποία απαλλάσσονται από το φόρο ή φορολογούνται με ειδικό τρόπο σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Αν τα εισοδήματα αυτά αποκτήθηκαν στην αλλοδαπή, αναγνωρίζονται, εφόσον υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα ή απαλλάσσονται νομίμως από αυτόν.

β) Χρηματικά ποσά που δεν θεωρούνται εισόδημα κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

γ) Χρηματικά ποσά που προέρχονται από τη διάθεση περιουσιακών στοιχείων.

δ) Εισαγωγή συναλλάγματος που δεν εκχωρείται υποχρεωτικά στην Τράπεζα της Ελλάδος, εφόσον δικαιολογείται η απόκτησή του στην αλλοδαπή.

Δεν απαιτείται η δικαιολόγηση της απόκτησης αυτού του συναλλάγματος για τα πρόσωπα:

αα) Που είναι φορολογικοί κάτοικοι άλλου κράτους.

ββ) Που είχαν διαμείνει τρία (3) τουλάχιστον χρόνια στην αλλοδαπή και η εισαγωγή του συναλλάγματος γίνεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από τη μετοικεσία τους.

γγ) Που είχαν διαμείνει πέντε (5) τουλάχιστον συνεχή χρόνια στην αλλοδαπή και το επικαλούμενο ποσό συναλλάγματος προέρχεται από καταθέσεις στο όνομά τους ή στο όνομα του άλλου συζύγου σε τραπεζικό λογαριασμό ανοιγμένο σε χώρα της Ε.Ε./ΕΟΧ ή σε υποκατάστημα ελληνικής τράπεζας στο εξωτερικό κατά το χρόνο που διέμεναν στην αλλοδαπή ή από καταθέσεις τους - μέσα σε έναν (1) χρόνο από τη μετοικεσία τους στην Ελλάδα χωρίς το συνάλλαγμα αυτό να έχει επανεξαχθεί στην αλλοδαπή. Η προϋπόθεση της μη επανεξαγωγής του συναλλάγματος δεν απαιτείται για το ποσό εκείνο του συναλλάγματος που έχει επανεξαχθεί στην αλλοδαπή για την απόκτηση περιουσιακού στοιχείου από εκείνα που αναφέρονται στο άρθρο

32, εφόσον η δαπάνη για την απόκτηση αυτού του στοιχείου έχει ληφθεί υπόψη κατά την εφαρμογή του άρθρου 32, ή του άρθρου 34.

δδ) Που έχουν ενταχθεί στις διατάξεις του άρθρου 5Α.

ε) Δάνεια, τα οποία έχουν ληφθεί και αποδεικνύονται με έγγραφα στοιχεία που φέρουν βέβαιη χρονολογία. Ειδικώς, όταν πρόκειται για την κάλυψη διαφοράς δαπάνης της προηγούμενης παραγράφου, κατά το ποσό που προέρχεται από δαπάνη του άρθρου 32, το ποσό του δανείου λαμβάνεται υπόψη εφόσον από το οικείο έγγραφο αποδεικνύεται ότι έχει ληφθεί πριν από την πραγματοποίηση της σχετικής δαπάνης.

στ) Δωρεά ή γονική παροχή χρηματικών ποσών για την οποία η οικεία φορολογική δήλωση έχει υποβληθεί μέχρι τη λήξη του έτους στο οποίο πραγματοποιήθηκε η σχετική δαπάνη.

ζ) Ανάλωση κεφαλαίου που αποδεδειγμένα έχει φορολογηθεί κατά τα προηγούμενα έτη ή νόμιμα έχει απαλλαγεί από το φόρο.

Για τον προσδιορισμό του κεφαλαίου αυτού ανά έτος, από τα πραγματικά εισοδήματα που έχουν φορολογηθεί ή νόμιμα απαλλαγεί από το φόρο, τα οποία προκύπτουν από συμψηφισμό των θετικών και αρνητικών στοιχείων αυτών, από τα χρηματικά ποσά που ορίζονται στις περιπτώσεις β', γ', δ', ε' και στ' της παραγράφου αυτής και από οποιοδήποτε άλλο ποσό το οποίο αποδεδειγμένα έχει εισπραχθεί, εκπίπτουν οι δαπάνες που προσδιορίζονται στα άρθρα 31 και 32, ανεξάρτητα αν απαλλάσσονται της εφαρμογής των άρθρων αυτών. Αν δεν υπάρχουν δαπάνες με βάση το άρθρο 31 ή αν το ποσό τους είναι μικρότερο από τις τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ προκειμένου για άγαμο και πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ προκειμένου για συζύγους, το ποσό που πρέπει να εκπέσει προσδιορίζεται με βάση την κοινωνική, οικονομική και οικογενειακή κατάσταση των φορολογουμένων και τις αποδεδειγμένες δαπάνες διαβίωσής τους και σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να είναι κατώτερο των τριών χιλιάδων (3.000) και πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ, αντίστοιχα.....

Κάθε ποσό που καταβλήθηκε για την απόκτηση των εσόδων των παραπάνω περιπτώσεων τα μειώνει και η διαφορά που προκύπτει λαμβάνεται υπόψη για την κάλυψη ή τον περιορισμό της συνολικής ετήσιας δαπάνης, εκτός αν τα ποσά αυτά έχουν ληφθεί υπόψη κατά τον προσδιορισμό του εισοδήματος του έτους που καταβλήθηκαν και ο φορολογούμενος επικαλείται ανάλωση κεφαλαίου του έτους αυτού....

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1076/2015 με θέμα «Οδηγίες για την ορθή εφαρμογή του εναλλακτικού τρόπου υπολογισμού της ελάχιστης φορολογίας εισοδήματος (άρθρα 30-34 Ν.4172/13)»:

«....Άρθρο 32 Δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων:

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού προσδιορίζονται τα χρηματικά ποσά που πραγματικά καταβάλλονται από το φορολογούμενο, τη σύζυγό του και τα εξαρτώμενα μέλη για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων και λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος.

Σημειώνεται ότι οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται μόνο όταν τις οικείες δαπάνες πραγματοποιούν φυσικά πρόσωπα, ως ιδιώτες και όχι στα πλαίσια άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας όπου οι σχετικές αγορές έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά τους αρχεία.

Επίσης λαμβάνονται υπόψη μόνο τα ποσά που πραγματικά καταβάλλονται στο φορολογικό έτος (ποσό δόσης, προκαταβολής κ.τ.λ.) και όχι το συνολικό ποσό της αγοράς που πιθανόν μέρος του να καταβληθεί σε επόμενο φορολογικό έτος.

Σημειώνεται ότι ο φορολογικός κάτοικος αλλοδαπής με πραγματικό εισόδημα στην Ελλάδα που πραγματοποιεί δαπάνη απόκτησης περιουσιακών στοιχείων στην Ελλάδα εάν αποδείξει, προσκομίζοντας τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, ότι το τίμημα της απόκτησης καταβλήθηκε στην αλλοδαπή δεν προσμετράται η δαπάνη αυτή.

Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού, ως ετήσια δαπάνη του φορολογουμένου της συζύγου του και των εξαρτώμενων μελών του λογίζονται τα χρηματικά ποσά που πραγματικά καταβάλλονται, για: ... γ) Αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης. Στην αγορά ακινήτων ως ποσό τεκμαρτής δαπάνης λαμβάνεται το ποσό της συνολικής επιβάρυνσης, όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, εκτός εάν από έλεγχο προκύπτει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτό. Στο τίμημα αυτό θα προστεθούν και τα ποσά των Φ.Μ.Α., συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα και φόροι. Κρίσιμος χρόνος για να υπολογιστεί το ποσόν της τεκμαρτής δαπάνης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου εφόσον καταβληθεί ολόκληρο το τίμημα και παραδοθεί η χρήση και η κυριότητα του ακινήτου διαφορετικά, το ποσό της δαπάνης θα κατανέμεται στα φορολογικά έτη που καταβάλλονται οι δόσεις...

δ) Χορήγηση δανείων προς οποιονδήποτε.

Τα δάνεια που χορηγούνται από φυσικό πρόσωπο σε οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα και για οποιοδήποτε λόγο εμπίπτουν στο άρθρο 32. Επομένως, εμπίπτουν και τα δάνεια και χρηματικές διευκολύνσεις που χορηγούν εταίροι, μέλη ή μέτοχοι στις εταιρίες που συμμετέχουν.....

στ) Απόσβεση δανείων ή πιστώσεων οποιασδήποτε μορφής. Στο ποσό της δαπάνης αυτής περιλαμβάνεται και το ποσό των οικείων τόκων, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι τυχόν τόκοι υπερημερίας.

Η απόσβεση δανείων και πιστώσεων οποιασδήποτε μορφής θεωρείται δαπάνη απόκτησης που βαρύνει τον λήπτη του δανείου. Σε κάθε περίπτωση εξετάζεται το γεγονός του ποιος πραγματικά καταβάλλει τα σχετικά ποσά.....

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 34 η Φορολογική Διοίκηση κατά τον προσδιορισμό της διαφοράς, που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 1 του ίδιου άρθρου, υποχρεούται να λάβει υπόψη της τα αναγραφόμενα στη δήλωση χρηματικά ποσά που εισπράχθηκαν και τα οποία αποδεικνύονται με νόμιμα παραστατικά στοιχεία. Αν τα ποσά αυτά έχουν απλώς πιστωθεί, χωρίς να έχουν εισπραχθεί δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή, αυτής της περίπτωσης, καθόσον δεν είναι δυνατόν, να χρησιμοποιηθούν εφόσον δεν εισπράχθηκαν. Ο φορολογούμενος φέρει το βάρος της απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων για τα ποσά αυτά που περιορίζουν τη διαφορά μεταξύ συνολικού εισοδήματος και τεκμαρτού εισοδήματος. Στο νόμο αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες κατηγορίες εισοδημάτων ή εσόδων που περιορίζουν την πιο πάνω διαφορά. Τονίζεται ότι και οποιοδήποτε άλλο έσοδο που δεν αναφέρεται ρητά στο νόμο (π.χ. κέρδη από λαχεία) λαμβάνεται υπόψη, εφόσον αποδεικνύεται η είσπραξη του, η φορολόγηση του ή η απαλλαγή του από τη φορολογία...»

Επειδή, σύμφωνα με την Ε2137/2019 με θέμα: «Διευκρινίσεις για θέματα ανάλωσης κεφαλαίου προηγούμενων ετών για τις ανάγκες εφαρμογής της περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 34 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος» :

«1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ζ' της παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4172/2013, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του τεκμαρτού και του συνολικού εισοδήματος του φορολογούμενου σε ένα φορολογικό έτος μειώνεται κατά το ποσό που αναλογεί σε κεφάλαιο σχηματισθέν και μη αναλωθέν, το οποίο αποδεδειγμένα έχει φορολογηθεί κατά τα προηγούμενα έτη ή νόμιμα έχει απαλλαγεί από τον φόρο. Για τον προσδιορισμό του κεφαλαίου αυτού ανά έτος, από τα πραγματικά εισοδήματα που έχουν φορολογηθεί ή νόμιμα απαλλαγεί από τον φόρο και τα οποία προκύπτουν από συμψηφισμό των θετικών και αρνητικών στοιχείων αυτών, από τα χρηματικά ποσά που ορίζονται στις περιπτώσεις β' , γ' , δ' , ε' , και στ' της παραγράφου αυτής και από οποιοδήποτε άλλο ποσό το οποίο αποδεδειγμένα έχει εισπραχθεί, εκπίπτουν οι δαπάνες που προσδιορίζονται στα άρθρα 31 και 32 του ν.4172/2013, ανεξάρτητα από το αν ο φορολογούμενος απαλλάσσεται της εφαρμογής των άρθρων αυτών. Ο φορολογούμενος φέρει το βάρος της απόδειξης για τα ποσά αυτά. Κάθε ποσό που καταβλήθηκε για την απόκτηση των εσόδων των παραπάνω περιπτώσεων τα μειώνει και η διαφορά που προκύπτει λαμβάνεται υπόψη για την κάλυψη ή τον περιορισμό της συνολικής ετήσιας δαπάνης, εκτός αν τα ποσά αυτά έχουν ληφθεί υπόψη κατά τον προσδιορισμό του εισοδήματος του έτους που καταβλήθηκαν και ο φορολογούμενος επικαλείται ανάλωση κεφαλαίου του έτους αυτού».

Επειδή, σύμφωνα με την Ε2008/2019 με θέμα: «Διευκρινίσεις για θέματα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων στην αλλοδαπή από φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας»:

«1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν.4172/2013, ο φορολογούμενος που έχει τη φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα υπόκειται σε φόρο για το φορολογητέο εισόδημά του που προκύπτει στην ημεδαπή και την αλλοδαπή, ήτοι το παγκόσμιο εισόδημά του που αποκτάται μέσα σε ορισμένο φορολογικό έτος.

2. Επίσης, με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 67 του ν. 4172/2013, ορίζεται ότι ο φορολογούμενος που έχει συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας του υποχρεούται να δηλώνει όλα τα εισοδήματά του, τα φορολογούμενα με οποιονδήποτε τρόπο ή απαλλασσόμενα, στη Φορολογική Διοίκηση ηλεκτρονικά.

3. Επιπλέον, οι διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 4172/2013 (ΚΦΕ), με τις οποίες ορίζονται οι δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, δεν κάνουν διάκριση αν αυτές πραγματοποιούνται στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, συνεπώς δεν συνάγεται από τις ισχύουσες διατάξεις το συμπέρασμα ότι εφαρμόζονται μόνο για τις δαπάνες που πραγματοποιούνται στην ημεδαπή και όχι στην αλλοδαπή. Επομένως, οι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος υπάγονται στα τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα από το αν τα περιουσιακά στοιχεία αυτά βρίσκονται στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

4. Περαιτέρω, όπως έχει διευκρινιστεί με την ΠΟΛ.1076/26.3.2015 εγκύκλιο, προκειμένου να καλυφθεί ή να μειωθεί η προστιθέμενη διαφορά τεκμηρίων, ο φορολογούμενος μπορεί να επικαλεστεί, μεταξύ άλλων, πραγματικά εισοδήματα τα οποία αποκτήθηκαν από τον ίδιο το φορολογούμενο, τη σύζυγό του και τα εξαρτώμενα μέλη του και τα οποία απαλλάσσονται από το φόρο ή φορολογούνται με ειδικό τρόπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Αν τα εισοδήματα αυτά αποκτήθηκαν στην αλλοδαπή αναγνωρίζονται, εφόσον έχουν φορολογηθεί στην Ελλάδα ή απαλλάσσονται νομίμως από τη φορολόγηση αυτή. Προς απόδειξη της φορολογίας ή της νόμιμης απαλλαγής πρέπει τα εισοδήματα αυτά να έχουν περιληφθεί σε δήλωση φορολογίας εισοδήματος εφόσον υπήρχε σχετική υποχρέωση.

Ομοίως, ο φορολογούμενος μπορεί να επικαλεστεί, σύμφωνα με την περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 34 του ΚΦΕ, χρηματικά ποσά που προέρχονται από τη διάθεση περιουσιακών στοιχείων, εφόσον αποδεικνύει με επίσημα στοιχεία ότι αυτός είναι ο κύριος του περιουσιακού στοιχείου, καθώς και το τίμημα της πώλησης του στοιχείου αυτού. Αυτονόητο είναι ότι τα εν λόγω ποσά δύνανται να προέρχονται από το εξωτερικό (π.χ. πώληση ακινήτου αλλοδαπής).

5. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι σε περίπτωση δαπάνης απόκτησης περιουσιακού στοιχείου από φυσικό πρόσωπο, φορολογικό κάτοικο Ελλάδος, που αποδεδειγμένα καταβλήθηκε στην αλλοδαπή, η μεν δαπάνη απόκτησης εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 32 του ν.4172/2013, η κάλυψη δε της εν λόγω δαπάνης στο σύνολο ή μέρος αυτής δύναται να πραγματοποιηθεί και με εισοδήματα ή άλλα ποσά αλλοδαπής προέλευσης (π.χ. μερίσματα πλοιοκτητριών εταιρειών του άρθρου 44 του ν.4141/2013, μερίσματα μετόχων ναυλομεσιτικών και λοιπών ναυτιλιακών εταιρειών του άρθρου 25 του ν. 27/1975, τίμημα πώλησης ακινήτου στην αλλοδαπή) σύμφωνα με όσα ορίζουν οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 34 του ΚΦΕ, τα οποία έχουν περιληφθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, χωρίς την προϋπόθεση εισαγωγής αυτών στην Ελλάδα».

Επειδή, σύμφωνα με την Οδηγίες για τη συμπλήρωση της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων Φορολογικού Έτους 2020 της ΑΑΔΕ (28.05.201):

«Κωδικοί 735-736

Συμπληρώνεται το ποσό που καταβάλατε το 2020 για την αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης. **ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΤΑΙ** ότι στα ποσά των κωδικών αυτών θα συμπεριληφθεί το άθροισμα του τιμήματος, του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, των συμβολαιογραφικών εξόδων καθώς και λοιπών εξόδων και φόρων, που καταβλήθηκαν το 2020 για την αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

Στην αγορά ακινήτων ως ποσό τεκμαρτής δαπάνης λαμβάνεται το ποσό της συνολικής επιβάρυνσης, όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, εκτός εάν από έλεγχο προκύπτει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτό.

Κρίσιμος χρόνος για να υπολογιστεί το ποσό της τεκμαρτής δαπάνης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου εφόσον καταβληθεί ολόκληρο το τίμημα και παραδοθεί η χρήση και η κυριότητα του ακινήτου διαφορετικά, το ποσό της δαπάνης θα κατανέμεται στα φορολογικά έτη που καταβάλλονται οι δόσεις, όπως αυτό προκύπτει από σχετικά παραστατικά πληρωμής.

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου αγοράς.

..... Επίσης, η αξία αγοράς ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της δαπάνης απόκτησης, όταν το ακίνητο αποκτάται με αναγκαστικό πλειστηριασμό, είναι το ποσό του εκπλειστηριάσματος και κάθε άλλο ποσό (π.χ. φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά) που πραγματικά κατέβαλε ο υπερθεματιστής εκτός βέβαια εάν από κάποιο άλλο στοιχείο προκύψει εικονικότητα του πλειστηριασμού ή συμφωνία για καταβολή ενός επιπλέον ποσού. Σε ιδιωτικό πλειστηριασμό για τον προσδιορισμό της δαπάνης λαμβάνεται το τίμημα που πραγματικά καταβλήθηκε. Στην περίπτωση που κατά τη διανομή ακινήτων ο δικαιούχος ιδανικής μερίδας λαμβάνει φυσική μερίδα ισάξια της ιδανικής και επιβάλλεται ο φόρος που προβλέπεται για την διανομή, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης αυτής ούτε και της περίπτωσης ε' (τεκμήριο δωρεάς) του άρθρου 32 του ΚΦΕ, εφόσον δεν καταβάλλονται για την υπόψη

δικαιοπραξία χρηματικά ποσά. Αν όμως λάβει μεγαλύτερη φυσική μερίδα από την ιδανική εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης αυτής για το μέρος της φυσικής μερίδας του ακινήτου για το οποίο κατέβαλε χρήματα».

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, με το υπ' αριθ. /25-11-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας διαμερισμάτων, της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης του , ο του με ΑΦΜ μεταβίβασε στον προσφεύγοντα α) ένα διαμέρισμα του 5^{ου} ορόφου, με πρόσοψη στην οδό και εμβαδόν καθαρό 50,76 τ.μ. β) ένα διαμέρισμα του 5^{ου} ορόφου, με πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και εμβαδόν καθαρό 44,88€ οικοδομής κείμενης στην οδό στην Θεσσαλονίκη. Η αντικειμενική αξία των εν λόγω διαμερισμάτων προσδιορίστηκε σε 119.198,02€ και ως τίμημα ορίστηκε το ποσό των 251.000,00€, το οποίο συμψηφίστηκε με ισόποσο χρέος του πωλητή προς τον αγοραστή και εξοφλήθηκε έτσι ολοσχερώς το τίμημα. Από τους συμβαλλόμενους υποβλήθηκαν στην Δ' Δ.Ο.Υ Θεσσαλονίκης α) η υπ' αριθμ. /05-11-2020 δήλωση Φ.Μ.Α με τίμημα 151.000,00€ και αντικειμενική αξία 70.943,04€, ο δε φόρος που προέκυψε ύψους 6.665,90€ καταβλήθηκε με το υπ' αριθμ. /24.11.2020 αποδεικτικό καταβολής Φ.Μ.Α της ΑΑΔΕ β) η υπ' αριθμ. /05-11-2020 δήλωση Φ.Μ.Α με τίμημα 100.000,00€ και αντικειμενική αξία 48.254,98€ ο δε φόρος που προέκυψε από 4.090,00€ καταβλήθηκε με το υπ' αριθμ. /24.11.2020 αποδεικτικό καταβολής Φ.Μ.Α της ΑΑΔΕ. Περαιτέρω καταβλήθηκε στον συμβολαιογράφο για τα δικαιώματα του ποσό 1.983,00€ πλέον Φ.Π.Α. και επικολλήθηκαν megaproschima ποσού 8,00€.

Επειδή, ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, συνυποβάλλει μεταξύ άλλων αντίγραφο αποσπάσματος ληξιαρχικής πράξης θανάτου (στις 24.03.2017) του του με ΑΦΜ μεταφρασμένου στην ελληνική γλώσσα, χωρίς αντίγραφο του πρωτότυπου αποσπάσματος από τον Δήμο της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας. Έως και την σύνταξη της παρούσας απόφασης δεν έχει δηλωθεί ο εν λόγω θάνατος στο υποσύστημα μητρώου του πληροφοριακού συστήματος taxis της ΑΑΔΕ.

Επειδή, ο προσφεύγων, με το με αρ. αίτημα που υπέβαλε στις 12.12.2024, μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» της ψηφιακής πύλης της ΑΑΔΕ, μετά της οικείας τροποποιητικής δήλωση φορολογίας εισοδήματος φορ. έτους 2020, ζητάει την μείωση του αρχικώς δηλωθέντος ποσού στον κωδικού 735 «Δαπάνη για αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενής κολύμβησης» από 261.222,82€ σε 13.222,82€ και όχι τον υπολογισμό κάποιου ποσού σε κωδικό που μειώνει την προστιθέμενη διαφορά τεκμηρίων.

Ως εκ τούτου, ορθώς, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ Δ' Θεσσαλονίκης, απέρριψε με την με αρ. πρωτ. /20.02.2025 αρνητική απάντηση το υπ' αριθμ. /20241212/4214 αίτημα του προσφεύγοντος.

Κατόπιν των ανωτέρω οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Αποφασίζουμε

την απόρριψη της από 21.03.2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του ΤΟΥ με Α.Φ.Μ.

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

Ακριβές αντίγραφο
Ο/Η υπάλληλος του Αυτοτελούς
Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
Α8 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΖΑΧΑΡΑΚΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

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.