



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

Καλλιθέα, 14/11/2014

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: 3638

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 210 9578520

ΦΑΞ : 210 9531321

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).
 - β. Της αριθ. Δ6Α1118225 ΕΞ 2013/24.07.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1893) «Καθορισμός της διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και απαραίτητων λεπτομερειών λειτουργίας αυτής».
 - γ. Της αριθ. Δ6Α1198069 ΕΞ 2013/30.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 3367) «Μετονομασία και ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων και της εσωτερικής διάρθρωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών».
 - δ. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την με αριθμό πρωτοκόλλου/18-09-2014 ενδικοφανή προσφυγή του του ΑΦΜ κατοίκου Αγρινίου, κατά του υπ' αρ. /2014 φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους φορολογίας 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
4. Το /2014 φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους φορολογίας 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, του οποίου ζητείται η ακύρωση.
5. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ
6. Την από 14 /11/2014 εισήγηση του Α3 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της με αριθμό πρωτοκόλλου/18-09-2014 ενδικοφανούς προσφυγής του του ΑΦΜ , 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:

Με το με αριθμό/25-06-2014 προσβαλλόμενο φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους φορολογίας 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφευγόντος διαφορά φόρου μεταβίβασης ακινήτου ποσού € 11.734,11, διαφορά δημοτικού φόρου (Ν.Δ. 3033/1954) ποσού €352,02, πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας ποσού € 12.223,86, ήτοι σύνολο € 24.309,99.

Η διαφορά φόρου μεταβίβασης ακινήτου προέκυψε βάσει του πορίσματος της από 25/06/2014 έκθεσης τακτικού ελέγχου Φ.Μ.Α. της ελεγκτού της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, και της διαπίστωσης ότι αίρεται η απαλλαγή α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1078/1980 όπως τροποποιήθηκε μέχρι τον Ν.3634/2008 που έτυχε ο προσφεύγων με την αριθμ./21-07-2008 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, διότι κατά το χρόνο της αγοράς ο προσφεύγων είχε στην κατοχή του ιδανικά μερίδια οικοπέδων που κάλυπταν τις στεγαστικές του ανάγκες.

Συγκεκριμένα, με την εν λόγω δήλωση μεταβίβασης ακινήτου δηλώθηκε από τον προσφεύγοντα η αγορά από την ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «.....» :

α) του υπό στοιχεία (Δ-2) διαμερίσματος του τετάρτου υπέρ της pilotis ορόφου, εμβαδού 114,51 τ.μ., με ποσοστό συνδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 104,45/1000, και σε μέτρα τετραγωνικά επί του οικοπέδου 93,17 /100 μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί οικοπέδου εντός του Δήμου Αγρινίου εμβαδού 892,01τ.μ. στο Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) στην οδό και
β) της χρήσης της με τα στοιχεία (Θ12) ανοικτής θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου στο υπόστυλο χώρο της pilotis εμβαδού 10,13τ.μ..

Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ως άνω **διαμερίσματος** χρησιμοποιήθηκε το **έντυπο 1** (φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου ΚΑΤΟΙΚΙΑ ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) και υπολογίσθηκε σε **€ 110.616,66** και για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της ως άνω **θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου** χρησιμοποιήθηκε το **έντυπο 5** (φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) η οποία υπολογίσθηκε σε **€ 1.215,60**, ήτοι η **συνολική αντικειμενική αξία ολόκληρου του ακινήτου ανέρχεται σε 111.832,26 €**.

Τα ανωτέρω έντυπα 1 και 5 συνυποβλήθηκαν στη Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ με την υπ' αριθμό/2008 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου.

Η εν λόγω αγορά έτυχε απαλλαγής α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1078/1980 όπως τροποποιήθηκε μέχρι και τον Ν.3634/2008, όσον αφορά την αξία του διαμερίσματος για το ποσό των 110.616,66 €, ενώ για το ποσό που αφορά την αξία της υπ' αριθμ. δώδεκα (12) θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου €1.215,60 προέκυψε για τον προσφεύγοντα συνολικό ποσό Φ.Μ.Α. 137,73 €.

Στη συνέχεια, για την εν λόγω μεταβίβαση συντάχθηκε το με αριθμό/28-07-2008 συμβόλαιο πώλησης οριζόντιων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Αγρινίου έναντι συνολικού τιμήματος 113.739,76€ και συνολικής αντικειμενικής αξίας 113.739,76€.

Κατόπιν της με αριθμό/23-12-2013 εντολής του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ και σε συνδυασμό με τα διαλαμβανόμενα στην ΠΟΛ 1265/16-12-2013 διαταγή διενεργήθηκε τακτικός έλεγχος Φ.Μ.Α. για τη διαπίστωση εφαρμογής των διατάξεων απαλλαγής α' κατοικίας του Ν. 1078/1980 από το Φ.Μ.Α..

Συγκεκριμένα, η ελεγκτής στην από 25-06-2014 έκθεση τακτικού ελέγχου Φ.Μ.Α., βάσει της οποίας εδράζεται το προσβαλλόμενο φύλλο ελέγχου Φ.Μ.Α., στις διαπιστώσεις ελέγχου αναφέρει: «Όπως προκύπτουν από τα υποβληθέντα έντυπα Ε9 ετών 2005-2006-2007 που κατατέθηκαν στην υπηρεσία μας ο αγοραστής κατά το χρόνο της απαλλαγής είχε στην κατοχή του τα παρακάτω αστικά ακίνητα ήτοι:

1. Ποσοστό 50% επί οικοπέδου εκτάσεως 233,23 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί των οδών,, καιστο Αγρίνιο, με συντελεστή δόμησης 0,80 με αναλογούν ποσοστό δόμησης 139,94 τ.μ. (233.23τ.μ. Χ1,20 Χ 50%)
2. Ποσοστό 37,5% επί οικοπέδου εκτάσεως 216,69 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί της Οδού στον Γέρακα Αττικής και στο Αγρίνιο, με συντελεστή δόμησης 0,80 με αναλογούν ποσοστό δόμησης 65,00τ.μ. (216,69τ.μ. Χ0,80 Χ 37,5%).

Το συνολικό εμβαδόν που του αναλογεί από τα παραπάνω οικόπεδα είναι **204,94τ.μ.**

Σύμφωνα με τις παραπάνω διαπιστώσεις του ελέγχου, αίρεται η απαλλαγή για την αγορά του διαμερίσματος με στοιχεία Δ-2 του τετάρτου ορόφου εμβαδού 114,51 τ.μ., με ποσοστό συν/σίας 104,45/1000 εξ αδιαιρέτου, επί του όλου οικοπέδου εμβαδού 892,01τ.μ., που βρίσκεται στο Ο.Τ. στην οδό στο Αγρίνιο με αντικειμενική αξία κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης 111.832,26€, διότι κατά το χρόνο της απαλλαγής ο αγοραστής είχε στην κατοχή του ιδανικά μερίδια οικοπέδων που καλύπτονται οι στεγαστικές του ανάγκες.

Για την άρση της απαλλαγής εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του Φ.Μ.Α., με πρόσθετο φόρο ανακρίβειας σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 όπως ισχύουν».

Με την παρούσα προσφυγή, ο προσφεύγων στρέφεται κατά του με αριθμό/25-06-2014 φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ και της συνημμένης σε αυτό έκθεσης τακτικού ελέγχου, ζητά την ακύρωσή του και εξαφάνισή του έτσι ώστε να απαλλαγεί από τον επιβαλλόμενο αναλογούντα κύριο και πρόσθετο φόρο ή άλλως και τελείως επικουρικά σε περίπτωση που κριθεί ότι δεν δικαιούνταν απαλλαγής λόγω α' κατοικίας, να μην του καταλογισθεί ο πρόσθετος φόρος του άρθρου 1 παρ. 8 του ν. 1078/1980, προβάλλοντας τους κάτωθι ισχυρισμούς:

1. Ο σκοπός της αγοράς του εν λόγω ακινήτου ήταν η στέγαση της πενταμελούς οικογενείας του, η οποία αποτελείται από εκείνον, την σύζυγό του και τα τρία, ανήλικα, κατά τον κρίσιμο χρόνο της αγοράς, τέκνα τους.
2. Την 21-7-2008, υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Αγρινίου, την με αριθμό/2008 δήλωση

μεταβίβασης ακινήτου, συνοδευόμενη από όλα τα προβλεπόμενα στον νόμο δικαιολογητικά, τα οποία κατέθεσε καθ' υπόδειξη της φορολογικής αρχής, με την οποία δήλωση αιτούταν απαλλαγής α' κατοικίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 1 του ν. 1078/1980. Η Δ.Ο.Υ. Αγρινίου έκανε δεκτό το αίτημά του, κρίνοντας ότι πληρεί τις προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος, και έτσι απαλλάχθηκε του φόρου μεταβίβασης για το ανωτέρω ακίνητο.

3. Κατά τον κρίσιμο χρόνο υποβολής στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου αλλά και κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου αγοράς του εν λόγω ακινήτου, είχε στην κυριότητά του ποσοστό 25% του οικοπέδου έκτασης 233,23 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί των οδών,, και στο Αγρίνιο, και όχι το 50%, όπως εντελώς εσφαλμένα διαλαμβάνεται η έκθεση ελέγχου που είναι συνημμένη στο προσβαλλόμενο με την παρούσα προσφυγή φύλλο ελέγχου. Προς επίρρωση του ισχυρισμού του, προσκομίζει το με αριθμό/7-7-2008 συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή 2/8 εξ αδιαιρέτου αστικού ακινήτου αξίας 14.274,00€ (αντικειμενική αξία 14.274,00€) του συμβολαιογράφου Αγρινίου, το οποίο είχε καταθέσει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μαζί με την αίτηση για απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α. λόγω α' κατοικίας και έκτοτε βρίσκεται στο σχετικό φάκελο της φορολογικής αρχής.
4. Η συνολική επιφάνεια δόμησης στο ανωτέρω οικόπεδο διαμορφώνεται στα $(233,23 \times 1,20 \times 25\%) = 69,97$ τ.μ. και κατ' ακριβή αποτύπωση του συντελεστή δόμησης στα $(233,23 \times 1,195 \times 25\%) = 69,68$ τ.μ. Συνεπώς, η συνολική επιφάνεια δόμησης των ιδανικών μεριδίων των οικοπέδων που είχε στην κυριότητά του κατά το χρόνο υποβολής στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου αλλά και κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου αγοράς του εν λόγω ακινήτου, διαμορφώνεται στα $(69,97 + 65,00) = 134,97$ τ.μ. και κατ' ακριβή αποτύπωση του συντελεστή δόμησης στα $(69,68 + 65,00) = 134,68$ τ.μ.
5. Τις διατάξεις του α' εδαφίου της παραγράφου 1 και του α' εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως ίσχυαν την 28-7-2008, δηλαδή όπως ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου αγοράς της α' κατοικίας.
6. Σύμφωνα με την παρ. 15 του άρθρ.1 του ν. 1078/1980 θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν των ακινήτων ή των ιδανικών μεριδίων των ακινήτων που έχει στην κυριότητά του εκείνος ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα του, ήταν τουλάχιστον **135,00 τ.μ.** $(70 + 20 + 20 + 25)$
7. Όταν υπέβαλε την με αριθμό/21-07-2008 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, συνυπέβαλε και όλα τα δικαιολογητικά τα οποία του ζητήθηκαν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. τα οποία η ίδια η Δ.Ο.Υ. έκρινε επαρκή για την χορήγηση της σχετικής απαλλαγής α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α.. Συνεπώς, δεν υπεβλήθη από εκείνον κάποιο στοιχείο που δεν υπήρχε ή δεν ήταν νόμιμο, ώστε να παραπλανηθεί η αρμόδια Δ.Ο.Υ., ούτε ασφαλώς υπήρχε δόλος από μέρους του για την αποφυγή πληρωμής του αναλογούντος φόρου, απεναντίας η αρμόδια

φορολογική αρχή, με βάση τα στοιχεία του φακέλου, έκρινε ότι εδικαιούτο τη συγκεκριμένη απαλλαγή.

8. Με την επιβολή σε βάρος του πρόσθετου φόρου, χωρίς να τον βαρύνει καμία υπαιτιότητα, παραβιάζεται η αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης λόγω αντιφατικής συμπεριφοράς της διοικήσεως, υπό την έννοια ότι η απαλλαγή του από τον επίδικο φόρο πραγματοποιήθηκε κατόπιν σχετικών υποδείξεων και τελικής κρίσης της ίδιας της φορολογικής αρχής.

Η Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ μας διαβίβασε, μέσω FAX την 10/11/2014, το με αριθμ. πρωτ...../10-11-2014 έγγραφό της που απέστειλε στο Δήμο Αγρινίου Δ/νση Πολεοδομίας, με θέμα: «Γνωστοποίηση Συντελεστού Δόμησης».

Επειδή, με την με αριθμό/21-07-2008 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου δηλώθηκε από τον προσφεύγοντα η αγορά από την ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «.....» :

α) του υπό στοιχεία (Δ-2) διαμερίσματος του τετάρτου υπέρ της pilotis ορόφου, εμβαδού 114,51 τ.μ., με ποσοστό συνδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 104,45/1000, και σε μέτρα τετραγωνικά επί του οικοπέδου 93,17 /100, μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί οικοπέδου εντός του Δήμου Αγρινίου εμβαδού 892,01τ.μ. στο Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) στην οδό και

β) της χρήσης της με τα στοιχεία (Θ12) ανοικτής θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου στο υπόστυλο χώρο της pilotis εμβαδού 10,13τ.μ..

Επειδή, α) για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ως άνω **διαμερίσματος** χρησιμοποιήθηκε το **έντυπο 1** (φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου ΚΑΤΟΙΚΙΑ ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) και υπολογίσθηκε σε **€ 110.616,66** και β) για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της ως άνω **θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου** χρησιμοποιήθηκε το **έντυπο 5** (φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) και υπολογίσθηκε σε **€ 1.215,60**, **ήτοι η συνολική αντικειμενική αξία ολόκληρου του ακινήτου ανέρχεται σε 111.832,26 €**. Τα ανωτέρω έντυπα 1 και 5 συνυποβλήθηκαν στη Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ με την υπ' αριθμό/2008 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου.

Επειδή, η εν λόγω αγορά έτυχε απαλλαγής α' κατοικίας από τον Φ.Μ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1078/1980 όπως τροποποιήθηκε μέχρι και τον Ν.3634/2008, το ύψος της απαλλαγής ανήλθε στο ποσό των €110.616,66 και η φορολογητέα αξία στο ποσό των 1.215,60 € βάσει της οποίας προέκυψε για τον προσφεύγοντα ποσό πληρωμής Φ.Μ.Α. 137,73 €.

Επειδή, κατόπιν της με αριθμ./23-12-2013 εντολής του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ και σε συνδυασμό με τα διαλαμβανόμενα στην ΠΟΛ 1265/16-12-2013 διενεργήθηκε τακτικός έλεγχος Φ.Μ.Α. στον προσφεύγοντα για τη διαπίστωση εφαρμογής των διατάξεων περί απαλλαγής πρώτης κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, κατά την υποβολή της με αριθμό/21-07-2008 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτων.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1§§1 και 2 του Ν.1078/1980, όπως αυτός ίσχυε κατά την υποβολή της με αριθμό 1402/2008 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτων, ορίζεται ότι:

«1. Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου από έγγαμο 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 άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων.

Η απαλλαγή αυτή, υπό τας προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου, παρέχεται και επί αγοράς κατά πλήρη κυριότητα ολοκλήρου του ακινήτου υπό αμφοτέρων των συζύγων. Εν περιπτώσει καθ' ην έχει λυθή ο γάμος θανάτω ή διαζυγίω η απαλλαγή παρέχεται εις τον έχοντα την επιμέλειαν των περιών το πρώτον εδάφιον τέκνων επιζώντα ή διαζευγμένον σύζυγον.....

Σε περίπτωση που δεν έχει τελεσθεί γάμος και υπάρχουν τέκνα, η απαλλαγή αυτή παρέχεται με τις ίδιες προϋποθέσεις στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον του έχει ανατεθεί η επιμέλεια των τέκνων.

Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και όταν ο αγοραστής είναι άγαμος ενήλικος, αλλά παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία ή έγγαμος που έχει τέκνα, ανεξάρτητα από την ηλικία τους, που παρουσιάζουν την ίδια αναπηρία, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του πρώτου εδαφίου.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και στην περίπτωση που ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλός κύριος ή επικαρπωτής κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου.

Ομοίως οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και στην περίπτωση μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, που με προσκύρωση ή αγορά τμήματος όμορου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο.

Η απαλλαγή παρέχεται με τις ίδιες προϋποθέσεις στον επιζώντα σύζυγο και τα ανήλικα τέκνα του αποβιώσαντος, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), για αγορά οικίας ή διαμερίσματος, που χορηγείται στους ως άνω κληρονόμους.

Η απαλλαγή παρέχεται και στην περίπτωση που η αγορά γίνεται από όλους εξ αδιαιρέτου.

Ωσαύτως, της απαλλαγής τυγχάνουν και τα ανήλικα τέκνα, τα οποία στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό επιτροπεία ή υπό την επιμέλεια τρίτου προσώπου, που ορίστηκε με δικαστική απόφαση, είτε αγοράζουν ένα ακίνητο εξ αδιαιρέτου είτε αυτοτελώς χωριστό ακίνητο το καθένα".

Κύριος οικίας, διαμερίσματος, οικοπέδου ή ποσοστού αυτών, που έχει μεταβιβάσει με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία τούτων ή το δικαίωμα οίκησης σε οικία ή διαμέρισμα, το εμβαδόν των οποίων πληρούσε κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές του ανάγκες, δύναται να τύχει

απαλλαγής κατά την αγορά νέας οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου, εφόσον το διάστημα που μεσολαβεί από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή το δικαίωματος οίκησης, μέχρι την αγορά του νέου ακινήτου είναι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών και συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου. Το ανωτέρω χρονικό διάστημα απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού.

Της απαλλαγής μπορεί να τύχει ο σύζυγος που βρίσκεται σε διάσταση και έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι (6) μηνών από το χρόνο της αγοράς. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού.

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται για αγορά κατοικίας με εμβαδόν έως διακόσια (200) τ.μ. ή οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία με εμβαδόν έως διακόσια (200) τ.μ., ανεξάρτητα από την αξία τους. Το εμβαδόν αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα, την επιμέλεια των οποίων έχει ο αγοραστής, ή τα προστατευόμενα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%. Αν το αγοραζόμενο ακίνητο υπερβαίνει το ανωτέρω εμβαδόν, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι του ποσού της αξίας που αντιστοιχεί στο εμβαδόν αυτό.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1§15 του Ν.1078/1980, όπως αυτός ίσχυε κατά την υποβολή της με αριθμό 1402/2008 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτων ορίζεται ότι:

«15. Αν ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές τους ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι (20) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ.».

Επειδή, σύμφωνα με το αριθμ. πρωτ./2014/03-09-2014 Πιστοποιητικό Οικογενειακής Κατάστασης του Δήμου Αγρινίου προκύπτει ότι ο προσφεύγων είναι έγγαμος με τρία τέκνα γεννημένα την 10/11/1993, 01/02/1996 και 11/10/1999, οπότε κατά το χρόνο που αιτήθηκε την απαλλαγή α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α., ήταν έγγαμος με τρία ανήλικα τέκνα.

Επειδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκειμένου ο προσφεύγων να τύχει της απαλλαγής της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν.1078/1980 έπρεπε εκείνος, η σύζυγός του και τα τρία ανήλικα τέκνα τους να μην είχαν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που να βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων, συνολικού εμβαδού μεγαλύτερου από εκατόν τριάντα πέντε (135) τ.μ. (70+20+20+25).

Επειδή, όπως προκύπτει από τον πίνακα 1 των υποβληθεισών δηλώσεων Ε9 στοιχείων ακινήτων που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου 2005, 2006 και 2007 ο προσφεύγων είχε στην κατοχή του:

1. Κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 140,99 τ.μ., 1^{ου} ορόφου, με έτος κατασκευής το 1979 και με ποσοστό πλήρους κυριότητας 37,50%, κείμενο εντός οικισμού Κοινότητας, Νομού Αιτωλοακαρνανίας.
2. Κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 127,92 τ.μ., ισογείου, με έτος κατασκευής το 1968 και με ποσοστό πλήρους κυριότητας 37,50%, κείμενη εντός οικισμού Κοινότητας, Νομού Αιτωλοακαρνανίας.
3. Επαγγελματική στέγη επιφάνειας κύριων χώρων 40 τ.μ., και βοηθητικών χώρων 100 τ.μ. ισογείου, με έτος κατασκευής το 1968 και με ποσοστό πλήρους κυριότητας 37,50%, κείμενη εντός οικοπέδου επιφανείας 500τ.μ., με ποσοστό πλήρους κυριότητας 37,50% επί του οικοπέδου και συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο 308,91 τ.μ. που βρίσκεται εντός οικισμού Κοινότητας, Νομού Αιτωλοακαρνανίας.
4. Οικόπεδο επιφανείας 233,23 τ.μ. με ποσοστό πλήρους κυριότητας 50,00%, που βρίσκεται στο Ο.Τ., με πρόσοψη επί της οδού, Δήμου Αγρινίου, Νομού Αιτωλοακαρνανίας.
5. Οικόπεδο επιφανείας 216,69 τ.μ. με ποσοστό πλήρους κυριότητας 37,50%, που βρίσκεται στο Ο.Τ., με πρόσοψη επί της οδού, στον Γέρακα Αττικής.

Επειδή, σύμφωνα με την αριθμ.6821/Γ5-908 απόφαση περί «κύρωσης των αποτελεσμάτων του πραγματικού πληθυσμού της γενικής απογραφής πληθυσμού της 18^{ης} Μαρτίου 2001» των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 715 Β' 12/06/2002) προκύπτει ότι η κοινότητα είχε 1269 κατοίκους.

Επομένως, η κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 140,99 τ.μ., 1^{ου} ορόφου και η κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 127,92 τ.μ., ισογείου κείμενες εντός οικισμού Κοινότητας, Νομού Αιτωλοακαρνανίας δεν λαμβάνονται υπόψη, ως προϋπόθεση για την απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης της πρώτης κατοικίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1§1του Ν.1078/1980, καθώς βρίσκονται σε κοινότητα κάτω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων.

Επειδή, η ελεγκτής στην από 25-06-2014 έκθεση τακτικού ελέγχου Φ.Μ.Α., βάσει της οποίας εδράζεται το προσβαλλόμενο φύλλο ελέγχου Φ.Μ.Α., στις διαπιστώσεις ελέγχου αναφέρει:

«Όπως προκύπτουν από τα υποβληθέντα έντυπα Ε9 ετών 2005-2006-2007 που κατατέθηκαν στην υπηρεσία μας ο αγοραστής κατά το χρόνο της απαλλαγής είχε στην κατοχή του τα παρακάτω αστικά ακίνητα ήτοι:

1. Ποσοστό 50% επί οικοπέδου εκτάσεως 233,23 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί των οδών,, και στο Αγρίνιο, με συντελεστή δόμησης 0,80 με αναλογούν ποσοστό δόμησης 139,94 τ.μ. (233.23τ.μ. Χ1,20 Χ 50%)
2. Ποσοστό 37,5% επί οικοπέδου εκτάσεως 216,69 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί της Οδού στον Γέρακα Αττικής και στο Αγρίνιο, με συντελεστή δόμησης 0,80 με

αναλογούν ποσοστό δόμησης 65,00τ.μ. (216,69τ.μ. Χ0,80 Χ 37,5%).

Το συνολικό εμβαδόν που του αναλογεί από τα παραπάνω οικοπέδα είναι **204,94τ.μ.**

Σύμφωνα με τις παραπάνω διαπιστώσεις του ελέγχου, αίρεται η απαλλαγή για την αγορά του διαμερίσματος με στοιχεία Δ-2 του τετάρτου ορόφου εμβαδού 114,51 τ.μ., με ποσοστό συν/σίας 104,45/1000 εξ αδιαιρέτου, επί του όλου οικοπέδου εμβαδού 892,01τ.μ., που βρίσκεται στο Ο.Τ. στην οδό στο Αγρίνιο με αντικειμενική αξία κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης 111.832,26€, διότι κατά το χρόνο της απαλλαγής ο αγοραστής είχε στην κατοχή του ιδανικά μερίδια οικοπέδων που καλύπτονται οι στεγαστικές του ανάγκες.

Για την άρση της απαλλαγής εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του Φ.Μ.Α., με προσέθετο φόρο ανακρίβειας σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 όπως ισχύουν».

Επειδή, στις 07/7/2008, και πριν από την αγορά του υπό κρίση ακινήτου – διαμερίσματος, ο προσφεύγων δώρισε στη μητέρα του χήρα την πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή 2/8 εξ αδιαιρέτου οικοπέδου έκτασης 233,23 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί των οδών,, και στο Αγρίνιο και προς τούτο συντάχθηκε το αριθμ./07-07-2008 συμβόλαιο δωρεά εν ζωή 2/8 εξ αδιαιρέτου ακινήτου αξίας 14.274,00€ (αντικειμενική αξία 14.274,00€), του συμβολαιογράφου Αγρινίου,

Επειδή, μετά την παραπάνω δωρεά, ο προσφεύγων κατείχε το 25% εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου έκτασης 233,33 τ.μ. στο Αγρίνιο, η συνολική επιφάνεια δόμησης που είχε στην κυριότητα του για το εν λόγω ακίνητο διαμορφώνεται ως εξής (233,23 Χ1,20 Χ 25%) = 69,97 τ.μ..

Επειδή, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, ο προσφεύγων κατά την αίτηση περί απαλλαγής α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α. είχε στην κατοχή του τα παρακάτω οικοπέδα:

1. Ποσοστό 25% επί οικοπέδου εκτάσεως 233,23 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί των οδών,, και στο Αγρίνιο, με συντελεστή δόμησης 1,20 με αναλογούν ποσοστό δόμησης (233.23 τ.μ. Χ1,20 Χ 25%)= 69,97 τ.μ.
2. Ποσοστό 37,5% επί οικοπέδου εκτάσεως 216,69 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. επί της Οδού στον Γέρακα Αττικής, με συντελεστή δόμησης 0,80 με αναλογούν ποσοστό δόμησης (216,69 τ.μ. Χ0,80 Χ 37,5%).=65,00 τ.μ.

Επειδή, επομένως, τα ιδανικά μερίδια οικοπέδων που είχε στην κατοχή του (69,97τ.μ. + 65,00τ.μ.)= 134,97τ.μ., δεν κάλυπταν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του (70+20+20+25)= 135τ.μ., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1§§1,15 του Ν.1078/1980.

Επειδή, ο προσφεύγων εδικαιούτο την απαλλαγή **α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α. για την αγορά του διαμερίσματος με στοιχεία Δ-2 του τετάρτου ορόφου εμβαδού 114,51 τ.μ., που βρίσκεται στο Ο.Τ. στην οδό στο Αγρίνιο, με αντικειμενική αξία 111.832,26€ που είχε δηλώσει στην με αριθμό/21-07-2008 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου.**

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την αποδοχή της από **18-09-2014** και με αρ.πρωτ. ενδικοφανούς προσφυγής του προσφεύγοντος του, ΑΦΜ κατά του με αριθμ...../25-06-2014 φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση :

ΕΤΟΣ 2008

Η φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

Διαφορά φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Αριθμ. Δήλωσης:/2008)	0,00
--	------

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ
ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

α.α. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΚΙΩΡΑΣ

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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).