

## Πίνακας περιεχομένων

# Αριθμ. πρωτ.: ΔΕΦΚ Β 1177645 ΕΞ 2017 Αγοραπωλησία ακινήτων με συγγενικές σχέσεις των εμπλεκομένων στη σύμβαση

Αθήνα, 28-11-2017

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΦΚ Β 1177645 ΕΞ 2017

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/ση Καρ. Σερβίας 8  
Ταχ. Κώδικας 101 84 Αθήνα  
Πληροφορίες Χ. Κολοβού  
Τηλέφωνο 210 33 75 872  
Fax 210 33 75 834

**ΘΕΜΑ: Αγοραπωλησία ακινήτων με συγγενικές σχέσεις των εμπλεκομένων στη σύμβαση.**

ΣΧΕΤ.: Η με αριθ. πρωτ 1274/17.11.2017 ερώτηση βουλευτή.

Σε απάντηση της ανωτέρω ερώτησης του Βουλευτή κ. Νικολάου Νικολόπουλου, που διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. ΑΤΚΕ 0012512 ΕΞ 2017/221/21.11.2017 υπηρεσιακό σας σημείωμα, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και όσον αφορά τα θέματα αρμοδιότητας μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα.

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950, όπως αυτός κυρώθηκε με το ν. 1587/1950, ορίζεται ότι «σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο επιβάλλεται φόρος στην αξία τους», ενώ στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 αναφέρεται ότι «ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή».

Επιπλέον, κατά τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 8 του ως άνω νόμου «ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται ολόκληρος με τη δήλωση. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων (κατά τη διαδικασία της προεκτίμησης) και μέσα σε προθεσμία δύο εργάσιμων ημερών, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα, όταν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, οπότε η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αυτού και την αναγράφει στο αντίτυπο της δήλωσης που παραδίδεται στους συμβαλλόμενους».

Περαιτέρω, στην παράγραφο 3 του άρθρου 41 (Προσδιορισμός αντικειμενικής αξίας ακινήτων) του ν. 1249/1982 ορίζεται ότι «Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή

το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα».

Από τη δικαστηριακή και διοικητική νομολογία γίνεται παγίως δεκτό ότι σε φ.μ.α. υπόκειται κάθε οριστική σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου με επαχθή αιτία που περιβάλλεται το νόμιμο τύπο, ανεξάρτητα από τη συνδρομή των λοιπών προϋποθέσεων για την έγκυρη μεταβίβαση της κυριότητας ή από τυχόν μεταγενέστερη ακύρωση της σύμβασης (ΣτΕ 249/1991, ΣτΕ 3692/2002). Η φορολογική αρχή, κατά την παραλαβή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, δεν εξετάζει τη συγγενική σχέση μεταξύ των συμβαλλόμενων (πλην της περίπτωσης κατά την οποία αιτείται χορήγησης απαλλαγής Α κατοικίας), την ειδικότερη πρόθεση και τα ελατήρια εκείνου που προβαίνει στην αγοραπωλησία, προκειμένου αυτή να υπαχθεί σε φορολόγηση.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΗ Α.Α.Δ.Ε.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΣΑΪΤΗΣ

**Source URL:** <https://www.taxexperts.gr/εφο/φορολογικά-θέματα/αριθμ-πρωτ-δεφκ-β-1177645-εξ-2017-αγοραπωλησία-ακινήτων-με-συγγενικές-σχέσεις>