



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Καλλιθέα 15.03.2017



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

αριθμός απόφασης 2006

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604529

ΦΑΞ : 2131604567

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.

β. Της παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).

γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».

δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ε. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής προσφυγή), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει από 1/1/2014 και καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (πρώην Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής».

στ. Της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94)

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

3. Την αριθμ. ΔΕΔ 1126366ΕΞ2016/30.08.2016(ΦΕΚ2759/τ.β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με αριθμό πρωτοκόλλου/15.11.2016 ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, κατοίκουοδός, κατά του υπ' αριθμ./2016 οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου χρησικτησίας (ΦΜΑ) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, έτους φορολογίας 2011 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Τον υπ' αριθμ./2016 οριστικό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου χρησικτησίας (ΦΜΑ) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, του οποίου ζητείται η ακύρωση και την από 24.10.2016 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά
7. Την εισήγηση του οριοθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 15.11.2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, 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 τον με αρθμ./2016 οριστικό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου χρησικτησίας (ΦΜΑ) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, έτους φορολογίας 2011, καταλογίσθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος, φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού 13.481,29€, πλέον 16.177,55€ πρόσθετος φόρος 120% λόγω ανακρίβειας.

Η διαφορά φόρου προέκυψε από το πόρισμα της από 24/10/2016 έκθεσης ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτων, του ελεγκτή της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά Συγκεκριμένα κατόπιν ελέγχου που διενεργήθηκε, βάσει της με αριθμ./2016 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της ίδιας Δ.Ο.Υ., στην υπ αριθμ./2011 δήλωση φόρου μεταβίβασης (χρησικτησίας) ακινήτου που υπέβαλε ο προσφεύγων, διαπιστώθηκαν διαφορές μεταξύ της προσδιορισθείσας από τον έλεγχο αξίας αυτού και της δηλωθείσας. Συγκεκριμένα, η αξία του ακινήτου που δηλώθηκε με την ως άνω δήλωση Φ.Μ.Α. ήταν 20.000,00 € ενώ η προσδιορισθείσα από τον έλεγχο 150.886,30 €.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Το κρινόμενο ακίνητο βρίσκεται σε μια υποβαθμισμένη περιοχή μακριά από το κέντρο τηςκαθώς και από την θάλασσα.
- Η αντιπαράθεση συγκριτικών στοιχείων στην περιοχήείναι ίσως ανώφελη δεδομένου ότι η διαμόρφωση των σχετικών τιμών προέκυψε κυρίως κατά την υποτιθέμενη «ανάπτυξη» του νησιού, όπου αυθαίρετα «κόβονταν» οικόπεδα 150-200 μέτρα, η αξία των οποίων κάθε χρόνο προσαυξανόταν αυθαίρετα κατά 20-25%.

- Προς επίρρωση των ισχυρισμών του με την υπό κρίση προσφυγή υποβάλει αποσπάσματα / καταχωρίσεις από το internet οικοπέδων που βρίσκονται στη περιοχήόπου οι αξίες ανά τμ κυμαίνονται από 5,00 -40,00 ευρώ ανάλογα με την έκταση τους έναντι αξίας 215,00€ και 150,00€ για την καθαρή και ρυμοτομούμενη έκταση του κρινόμενου αντίστοιχα.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ 1053/2004, Διοικητική Κωδικοποίηση Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων (Α.Ν 1521/1950) όπως ισχύει ύστερα από την τελευταία τροποποίηση με το ν. 3220/2004 ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1

Αντικείμενο του φόρου

1. Σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.

.....

Άρθρο 2

.....

Αναγνώριση με χρησικτησία

δ) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο και

.....

Άρθρο 3

Φορολογητέα αξία ακινήτου

.....

Προσδιορισμός αγοραίας αξίας

2. Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικών ή από άλλες εκτιμήσεις.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή , κατά την κρίση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., αυτά που υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται απ' αυτόν με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου μέσου.

.....

Άρθρο 7

Δήλωση

Υπόχρεοι σε δήλωση

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

1.Για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης προς τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή προκειμένου για πλοίο της περιφέρειας στην οποία αυτό είναι νηολογημένο.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 περ. Β' της ως άνω ΠΟΛ1079/27.07.2004. : «Κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας, ... αυτές που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου κατά το χρόνο φορολογίας δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, λαμβάνεται υπόψη και συνεκτιμάται κυρίως η αξία των ιδίων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων, η οποία προκύπτει από δηλώσεις (κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης με επαχθή αιτία), καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους (άρθρο 10, ενότητα Α' του Ν. 2961/2001 & παρ. 2 του άρθρου 3, του Α.Ν.1521/1950)» .

Επειδή σύμφωνα με την από 24-10-2016 έκθεση ελέγχου φόρου μεταβίβασης (χρησικτησίας) ακινήτου του ελεγκτή της Δ.Ο.Υ Ε' Πειραιά διενεργήθηκε έλεγχος εφαρμογής των διατάξεων του α.ν 1521/1950, ο οποίος κυρώθηκε με το α.ν 1591/1950, στην υπ ' αριθμ/2011 δήλωση ΦΜΑ του προσφεύγοντος.

Συγκεκριμένα, ο προσφεύγων με την ως ανω δήλωση χρησικτησίας, δήλωσε οικόπεδο που βρίσκεται στη θέσητου Δήμουστην οδό στο συνολικής επιφάνειας 739,40μ2 από το οποίο τμήμα 124,38μ2 ρυμοτομείται και απομένει τελικό οικόπεδο επιφάνειας 615,02μ2. Το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σύμφωνα με το ΦΕΚ 192/13.02.2002 και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και σύμφωνα με τον νόμο 651/1977 μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής και μετά από έγκριση οικοδομησιμότητας.

Επειδή ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του υπό κρίση ακινήτου έλαβε υπόψη συγκριτικά στοιχεία και συγκεκριμένα:

Το 2008 (ΦΜΑ/11.03.2008) μεταβιβάσθηκε Οικόπεδο εκτάσεως 375,00τμ που βρίσκεται στην ίδια θέση με το κρινόμενο και η αξία του προσδιορίσθηκε οριστικά προς 170,00ευρώ/τμ. Το κρινόμενο ακίνητο πλεονεκτεί του συγκριτικού λόγω μεταγενέστερου χρόνου φορολογίας.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Οικόπεδο 615,02 τμ X 215,00€ = 132.229,30€

Ρυμοτομούμενο 124,38 τμ X 150,00€ = 18.657,00€

Σύνολο 150.886,30€

Επειδή, 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 & 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.

Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση η Διοίκηση δεσμευόμενη από την αρχή της νομιμότητας υποχρεούται σε εφαρμογή των ως άνω διατάξεων σχετικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου άρα ορθώς ενήργησε εφαρμόζοντας το ισχύον νομοθετικό καθεστώς.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην ως άνω έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ Ε' Πειραιά επί των οποίων εδράζεται ο προσβαλλόμενος Οριστικός Προσδιορισμός Φόρου Χρησικτησίας, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 15.11.2016 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση :

ΧΡΟΝΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ : 2011(ΦΜΑ/28.4.2011)

Υπολογισμός αναλογούντος φόρου	15.129,29€
Φόρος που έχει βεβαιωθεί	1.648,00€
Οφειλόμενη διαφορά φόρου	13.481,29€
Πρόσθετος φόρος 120%	16.177,55€
Σύνολο για καταβολή	29.658,84€

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

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

*Ακριβές αντίγραφο η υπάλληλος του
τμήματος διοικητικής υποστήριξης*

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΦΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

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 .