



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 11/09/2017

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: 4871

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604574

ΦΑΞ : 2131604567

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 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β'/22.03.2017) με θέμα «*Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)*»

δ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/τ. Β'/27.04.2017).

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

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 001126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 13/04/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ και της του, ΑΦΜ, αμφότερων κατοίκων, οδός

..... κατά των υπ' αριθ. /2017 και /2017 Οριστικών Πράξεων Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τις υπ' αριθ. /2017 και /2017 Οριστικές Πράξεις Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, των οποίων ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 06/03/2017 οικεία έκθεση ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων της ως άνω Δ.Ο.Υ..

6. Τις απόψεις της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 13/04/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ και της 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 την υπ' αριθ. /2017 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, επιβλήθηκε σε βάρος του πρώτου εκ των προσφευγόντων κύριος φόρος ποσού 10.333,00 €, πλέον δημοτικού φόρου ύψους 309,99 € πλέον πρόσθετου φόρου λόγω ανακρίβειας ποσού 12.771,59 €.

Με την υπ' αριθ. /2017 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, επιβλήθηκε σε βάρος της δεύτερης εκ των προσφευγόντων κύριος φόρος ποσού 10.332,99 €, πλέον δημοτικού φόρου ύψους 310,00 € πλέον πρόσθετου φόρου λόγω ανακρίβειας ποσού 12.771,59 €.

Οι ανωτέρω πράξεις προέκυψαν έπειτα από έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, δυνάμει της υπ' αριθ. /2016 εντολής.

Οι προσφεύγοντες με το υπ' αριθ. /2011 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Ακινήτου του Συμβολαιογράφου Αθηνών, προχώρησαν στην αγορά ενός οικοπέδου έκτασης 599,95 τ.μ., εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου στη θέση «.....» στο Ο.Τ. Πολεοδομικής Ενότητας του πρώην Δήμου, ήδη Δήμου-Δημοτικής Ενότητας και επί της οδού με το σ' αυτό ισόγειο κτίσμα εμβαδού 26,40 τ.μ.. Τμήμα δε του ως άνω οικοπέδου

11,46 τ.μ. ρυμοτομείται από την οδό και τμήμα 1,48 τ.μ. ρυμοτομείται από την οδό Τα ως άνω τμήματα που ρυμοτομούνται, παραχωρήθηκαν σε κοινή χρήση με την υπ' αριθ./2011 Πράξη Παραχώρησης Ρυμοτομούμενων Τμημάτων Ακινήτου του ίδιου ως άνω Συμβολαιογράφου. Βάσει της ανωτέρω ρυμοτόμησης, η έκταση του οικοπέδου περιορίστηκε σε 587,01 τ.μ.

Πριν τη σύνταξη του προαναφερόμενου συμβολαίου, είχε υποβληθεί από τους προσφεύγοντες στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. η υπ' αριθ./2011 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Η αξία του ισογείου κτίσματος εμβαδού 26,40 τ.μ. προσδιορίστηκε με αντικειμενικά κριτήρια. Για το οικόπεδο λόγω της μη εφαρμογής του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού των αξιών στην περιοχή αυτή έγινε με συγκριτικά στοιχεία βάσει αγοραίας αξίας.

Οι προσφεύγοντες δήλωσαν συνολικό τίμημα 193.000,00 € ήτοι αξία ισογείου κτίσματος 15.168,38€ και αξία οικοπέδου 177.831,62€.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης προσδιόρισε προσωρινά την αγοραία αξία του οικοπέδου σε 384.490,00€, την οποία οι προσφεύγοντες δεν αποδέχτηκαν. Στη συνέχεια κατέβαλαν τον φόρο ποσού 9.579,00 € που αντιστοιχούσε στην ανωτέρω δήλωση με το υπ' αριθ./2011 διπλότυπο είσπραξης της ως άνω Δ.Ο.Υ.. και προχώρησαν στη σύνταξη του υπ' αριθ./2011 Συμβολαίου Αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών

Η αρμόδια φορολογική αρχή διενεργώντας έλεγχο στην ως άνω μεταβίβαση, κατ' αρχάς έκρινε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις απαλλαγής για Α' κατοικία, η οποία είχε αρχικώς χορηγηθεί στους προσφεύγοντες.

Περαιτέρω, η αξία του κτίσματος επί του οικοπέδου επιφάνειας 26,40 τ.μ., η οποία προσδιορίστηκε με αντικειμενικά κριτήρια σε 15.168,38 € κρίθηκε ειλικρινής από τη φορολογική αρχή.

Ωστόσο, σε ότι αφορά την αξία του οικοπέδου, ο έλεγχος, λαμβάνοντας υπ' όψιν συγκριτικά στοιχεία που είχε στη διάθεσή του, ήτοι α) Φ.Μ.Α./2009 (οικόπεδο επιφάνειας 224,92 τ.μ. προς 627,00 € ανά τ.μ.) και β) Φ.Μ.Α./2010 (οικόπεδο επιφάνειας 656 τ.μ. προς 620,00 € ανά τ.μ.), εξέδωσε τις προσβαλλόμενες πράξεις, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου σε 655,00 € ανά τετραγωνικό μέτρο ήτοι συνολική αξία $587,01 \times 655,00 = 384.491,55$ €.

Οι προσφεύγοντες, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την ακύρωση ή τροποποίηση των ανωτέρω πράξεων και τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου στο ποσό της υποβληθείσας δηλώσεως, προβάλλοντας τους ακόλουθους ισχυρισμούς:

- Η προσβαλλόμενη πράξη τυγχάνει ουσιαστικά απολύτως αβάσιμη, άλλως διαλαμβάνει μη νόμιμη αιτιολογία. Ειδικότερα με την με αριθμό/2014 απόφαση της 7μελούς σύνθεσης του Β'

Τμήματος του Σ.τ.Ε. ακυρώθηκε η με αριθμό ΠΟΛ. 1131/5-6-2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Η απόφαση αυτή εκδόθηκε κατόπιν προσφυγής ιδιοκτητών ακινήτων της περιοχής της, λόγω του γεγονότος ότι με την ακυρωθείσα απόφαση είχε καθοριστεί από τον Υπουργό, κατόπιν εισήγησης της υπηρεσίας σας, η τιμή των οικοπέδων σε 620,00 €/τ.μ., στηριζόμενου στην με αριθμό/2010 ΦΜΑ, την οποία χρησιμοποιείται και στη έκθεση ελέγχου ως συγκριτικό στοιχείο, ενώ οι αντικειμενικές αξίες των όμορων περιοχών κυμαίνονται από 180,00 έως 250,00 €/τ.μ. Κατόπιν της έκδοσης της ανωτέρω απόφασης, η οποία έκρινε επί του επίμαχου χρησιμοποιηθέντος από την καθ' ης υπηρεσία συγκριτικού στοιχείου και το θεώρησε ανεπαρκές, και σε συμμόρφωση του Υπουργείου με αυτήν, εκδόθηκε η με αριθμό πολ. 1239/23-10-2015 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών με θέμα: «*Τροποποίηση της ΠΟΛ 1131/5-6-2013 (ΦΕΚ 1499 Β')* απόφασης του Υπουργού Οικονομικών», δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ Β' 2330/29-10-2015, με την οποία ορίστηκε τιμή για τα οικόπεδα της περιοχής το ποσό των 300,00 ευρώ/τ.μ. αντί του αρχικώς ορισθέντος 620,00 ευρώ/τ.μ. Στην περίπτωση της, το Υπουργείο Οικονομικών, κατ' επιταγή της απόφασης του ΣτΕ, διενεργώντας τη διαδικασία που θα έπρεπε να ακολουθήσει και η καθ' ης υπηρεσία για τον καθορισμό της αξίας των ακινήτων της περιοχής το έτος 2011, κατέληξε ότι αυτή ανέρχεται σε 300,00 ευρώ/τ.μ. Η διαδικασία αυτή είναι υποχρεωτική και το τελικό αποτέλεσμα του Υπουργείου αναγκαστικά το ίδιο σε όλες τις περιπτώσεις επιβολής φόρου επί των ιδίων ακινήτων, δεδομένου ότι αυτό που υπολογίστηκε είναι η αξία τους, η οποία δεν διαφοροποιείται ανάλογα με τον επιβαλλόμενο φόρο.

- Η αξία του ακινήτου μας είναι σαφώς μειωμένη σε σχέση με άλλα της περιοχής και διότι, παρά τις επανειλημμένες διαμαρτυρίες μας προς τους αρμόδιους φορείς (Δήμο κλπ.), μέχρι και σήμερα κάθε φορά που βρέχει ο δρόμος έμπροσθεν του ακινήτου μας πλημμυρίζει από νερά, καθιστώντας την πρόσβαση σε αυτό περίπου αδύνατη, η δε θέση του ακινήτου είναι περίπου εφαπτόμενη με τον οικισμό Εφημεριδοπώλες, του οποίου οι τιμές είναι περί τα 140 ευρώ ανά τ.μ.
- Επισημαίνουμε επίσης ότι εδώ και πολλά χρόνια, τόσο εγώ όσο και οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες και φορείς της περιοχής έχουμε διαμαρτυρηθεί και έχουμε ζητήσει την ένταξη της περιοχής αυτής στο σύστημα αντικειμενικών αξιών, προκειμένου να προστατέψουμε τις περιουσίες μας και να αποφευχθούν αυθαιρεσίες από την πλευρά των αρμόδιων για τον καθορισμό των αξιών των ακινήτων μας υπαλλήλων.

Επειδή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην πρώτη παράγραφο του πρώτου άρθρου του Ν.1587/1950 ορίζεται ότι: «1. Εφ'εκάστης εξ'επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.»

Επειδή με την παρ. 5 του ίδιου ως άνω άρθρου: «Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των.»

Επειδή περαιτέρω με το άρθρο 41^α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α 43/5-4-1982) ορίζεται ότι: «1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α').»

Επειδή στην παρ. 2 του άρ. 3 του Ν. 1521/1950 (όπως τροποποιήθηκε με το ν.1587/1950): «Δια τον προσδιορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουσιν εξ' ετέρων συμβολαίων ή εξ' εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών δωρεών και προικών ή εξ' άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή κατά την κρίσιν του Οικον. Εφόρου τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.»

Επειδή οι προσφεύγοντες προς επίρρωση των ισχυρισμών τους επικαλούνται την με αριθμό 3833/2014 απόφαση της 7μελούς σύνεσης του Β' Τμήματος του ΣτΕ.

Επειδή η εκδοθείσα υπ' αριθ. 3833/2014 απόφαση ΣτΕ ακύρωσε την υπ' αριθμ. ΠΟΛ. 1131/5.6.2013 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών μόνο κατά το μέρος που αναφέρεται στον καθορισμό τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο των οικοπέδων για τις ανάγκες επιβολής του ΦΑΠ στην περιφέρεια του πρώην Δήμου

Επειδή η προαναφερθείσα ΠΟΛ. 1131/05-06-2013 είχε εκδοθεί προκειμένου να προσδιορίσει την «Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου δήμου ή κοινότητας, για τα έτη 2011, 2012 και 2013, στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, αποκλειστικά για τον προσδιορισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων.»

Επειδή ακολούθως, συνεπεία της υπ' αριθ. 3833/2014 απόφασης ΣτΕ, εκδόθηκε η ΠΟΛ 1239/23-10-2015 σύμφωνα με την οποία: «1. Η απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ 1131/5-6-2013 (ΦΕΚ 1499 Β'), με την οποία καθορίζονται για τα έτη 2011, 2012 και 2013, οι τιμές οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο στις περιοχές, στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας στα φυσικά πρόσωπα, τροποποιείται για το Δήμο, για τον οποίο η τιμή οικοπέδων ανά τετραγωνικό μέτρο διαμορφώνεται σε τριακόσια (300) ευρώ.»

Επειδή η προαναφερθείσα απόφαση ΣτΕ, καθώς και οι ΠΟΛ. 1131/2013 και 1239/2015 αναφέρονται ρητά και περιοριστικά στην τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδων, προκειμένου να προσδιορισθεί η αξία επί της οποίας θα επιβληθεί ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Ν. 3842/2010) και δεν δύναται να εφαρμοσθούν σε περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτων κατά τις οποίες τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Ν. 1587/1950). Ως εκ τούτου ο σχετικός ισχυρισμός των προσφευγόντων απορρίπτεται ως νόμω και ουσία αβάσιμος.

Επειδή στις περιπτώσεις κατά τις οποίες πρέπει να προσδιορισθεί η αξία ενός ακινήτου το οποίο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας του, εφαρμόζονται αποκλειστικά οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (όπως κυρώθηκε με το ν. 1587/1950) και ισχύουν όπως έχουν δημοσιευθεί στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης, ενώ μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί Δικαστική Απόφαση η οποία να ακυρώνει την διάταξη του εν λόγω άρθρου, ούτε υφίσταται καμία άλλη διάταξη νόμου ή εγκύκλιος που να προβλέπει διαφορετικό τρόπο υπολογισμού.

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 όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της κρινόμενης ενδικοφανούς προσφυγής, η Δ.Ο.Υ. Παλλήνης ενεργώντας κατά δέσμια αρμοδιότητα, κατά τον προσδιορισμό της αξίας του επίμαχου οικοπέδου ορθώς εφάρμοσε, ως όφειλε, τις περιοριστικές διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων», όπως κυρώθηκε με τον Ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α') «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» και τα προβλεπόμενα στην ΠΟΛ 1310/1996 (Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41^α του Ν.1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού).

Επειδή, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις, για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου ακινήτου, ήτοι του οικοπέδου εμβαδού 587,01 τ.μ., ευρισκόμενο στη θέση «.....», εντός σχεδίου πόλεως, στο υπ' αριθ. οικοδομικό τετράγωνο της^ς Πολεοδομικής Ενότητας του Δήμου, λήφθηκαν υπ' όψιν από τη φορολογική αρχή τα ακόλουθα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία:

α) ΦΜΑ/2009 της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, που αφορά μεταβίβαση οικοπέδου επιφάνειας 224,92 τ.μ., το οποίο είναι διαμπερές και βρίσκεται στο Ο.Τ. της Ενότητας της, προς 620,00 € ανά τ.μ. και

β) ΦΜΑ/2010 της ίδιας Δ.Ο.Υ. που αφορά μεταβίβαση οικοπέδου έκτασης 656 τ.μ. το οποίο είναι διαμπερές και βρίσκεται στο Ο.Τ. και επί της οδού της Ενότητας της, προς 620,00 € ανά τ.μ.

Επειδή ειδικότερα όπως προκύπτει και από την ίδια την απόφαση ΣΤΕ με αριθ. 3833/2014 αναφορικά με το δεύτερο εκ των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων: «....για τον καθορισμό αυτό της τιμής των οικοπέδων ειδικώς για τον (πρώην) δήμο της στο πιο πάνω ύψος (των 620 ευρώ ανά τμ), ελήφθη υπόψη ένα μόνο συγκριτικό στοιχείο, περιλαμβανόμενο σε πίνακα, που συνοδεύει το υπ' αριθμ./2011 έγγραφο του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης προς το Υπουργείο Οικονομικών και αφορά σε ακίνητο εντός της, που μεταβιβάσθηκε με

την/2010 δήλωση Φ.Μ.Α. Όπως δε, περαιτέρω, μνημονεύεται στο, μεταγενέστερο της προσβαλλόμενης πράξης, υπ' αριθμ. /2013 έγγραφο του ιδίου Προϊσταμένου προς το Υπουργείο Οικονομικών, το προαναφερθέν ακίνητο ευρίσκεται ειδικότερα στο ΟΤ της πιο πάνω Π.Ε. (το δεύτερο, όπως αναφέρεται, οικοδομικό τετράγωνο από την περιμετρική περιτοίχιση του), με πρόσοψη επί της οδού 203, εντός δε αυτού υπάρχει ισόγεια οικία επιφανείας 43,18 τμ, πρόχειρης κατασκευής.»

Επειδή, βάσει των προαναφερομένων συγκριτικών στοιχείων, η ελεγκτική αρχή, λαμβάνοντας υπ' όψιν τον χρόνο που πραγματοποιήθηκαν οι ως άνω μεταβιβάσεις, τη θέση των οικοπέδων σε σχέση με αυτό των προσφευγόντων, καθώς και τα λοιπά στοιχεία που είχε στη διάθεσή της, προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου οικοπέδου σε 655,00 € ανά τετραγωνικό μέτρο και συνολικά σε 384.491,55 €.

Επειδή σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην από 06/03/2017 Έκθεση Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, κρίθηκε ότι το επίμαχο οικόπεδο των προσφευγόντων πλεονεκτεί έναντι των συγκριτικών στοιχείων που είχε στη διάθεσή της, καθόσον έχει πρόσοψη σε δύο παράλληλες οδούς και ειδικότερα επί των οδών και

Επειδή ωστόσο τα δύο χρησιμοποιηθέντα συγκριτικά στοιχεία, ήτοι το υπ' αριθ. ΦΜΑ/2009 και το ΦΜΑ/2010 αφορούν οικόπεδα τα οποία εκτός από πλησιόχωρα με το κρινόμενο είναι και ισάξια με αυτό καθόσον είναι και διαμπερή.

Επειδή από τα στοιχεία του φακέλου της υπό εξέταση ενδικοφανούς προσφυγής δεν προκύπτουν άλλες σημαντικές διαφοροποιήσεις ή ποιοτικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου των προσφευγόντων, τα οποία να δικαιολογούν την προσαυξημένη προσδιορισθείσα τιμή των 655 € ανά τετραγωνικό μέτρο σε σχέση με τα δύο συγκρινόμενα έτερα οικόπεδα.

Ως εκ τούτου, λαμβάνοντας υπ' όψιν όλα τα ανωτέρω, προσδιορίζουμε την αξία του κρινόμενου οικοπέδου στα **620 ευρώ ανά τ.μ.** (δηλ. συνολική αξία οικοπέδου 587,01 τ.μ. x 620€ = 363.946,20 €).

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης 13/04/2017 και με αριθ. πρωτ. ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ και της του, ΑΦΜ και την τροποποίηση των υπ' αριθ./2017 και/2017 Οριστικών Πράξεων Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό.

Οριστική φορολογική υποχρέωση των υπόχρεων – καταλογιζόμενα ποσά με βάση την παρούσα απόφαση:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
Αξία Οικοπέδου	177.831,62 €	384.491,55 €	363.946,20 €
Αξία Κτίσματος	15.168,38 €	15.168,38 €	15.168,38
Συνολική Φορολογητέα Αξία	193.000,00 €	399.659,93 €	379.114,58 €
Αφορολόγητο Α' κατοικίας	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Τελική Φορολογητέα Αξία	93.000,00 €	299.659,93 €	279.114,58 €

	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
Τελική Φορολογητέα Αξία	299.659,93 €	279.114,58 €
Αναλογούν Φόρος 10%	29.956,99 €	27.911,46 €
Φόρος που καταβλήθηκε βάσει δήλωσης	9.300,00 €	9.300,00 €
Διαφορά Φόρου	20.665,99 €	18.611,46 €
Δημοτικός Φόρος 3%	619,99 €	558,34 €
ΣΥΝΟΛΟ	21.285,98 €	19.169,80 €
Πρόσθετος Φόρος 120%	25.543,18 €	23.003,76 €
ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	46.829,16 €	42.173,56 €

Και ανά μερίδα αγοραστή:

	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ
Ονοματεπώνυμο	ΤΣΙΤΣΟΣ ΘΩΜΑΣ	ΤΣΙΤΣΟΥ ΣΟΦΙΑ
ΑΦΜ	078219187	142009687
Ποσοστό που αναλογεί	50%	50%
Κύριος Φόρος	9.305,73	9.305,73
Δημοτικός Φόρος	279,17	279,17
Πρόσθετος Φόρος λόγω ανακρίβειας	11.501,88	11.501,88
Ποσό για καταβολή	21.086,78	21.086,78

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στους υπόχρεους.

Ακριβές Αντίγραφο

**Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΗΣ ΥΠΟΔ/ΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
α.α.**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

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.