



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΤΜΗΜΑ Α4

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604521

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 12/11/2018

Αριθμός απόφασης 4629

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. 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)»

γ. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

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

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 13/6/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου κατά της υπ' αριθ./2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2011, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ./2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2011, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 10/5/2018 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 13/6/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής 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 την υπ' αρ./2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 9.388,83€, πλέον 7.693,10 € (πρόσθετος άρθρου 59 και άρθρου 58 παρ 1γ ν 4509/2017).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως κάτωθι:

Στις 24/11/2011 απεβίωσε η και σύμφωνα με την υπ. αρ./9-8-2011 δημόσια διαθήκη, της συμβολαιογράφου, η οποία δημοσιεύθηκε με το υπ. αρ./6-12-2011 πρακτικό δημοσίευσης διαθηκών του Μονομελούς Πρωτοδικείου ΑΙΓΙΟΥ, κατέλειπε μοναδικό της κληρονόμο τον προσφεύγοντα αδελφό της, ο οποίος υπέβαλε την υπ. αρ./2012 δήλωση φόρου κληρονομιάς, με την οποία δήλωσε τα παρακάτω κληρονομητέα ακίνητα:

1.οικόπεδο έκτασης 781,86 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού της γενικότερης θέσης άρτιο και οικοδομήσιμο, εφόσον ο δημοτικός δρόμος που έχει πρόσοψη είναι υφιστάμενος προ του έτους 1985 (σύμφωνα με την υπεύθυνη δήλωση του Ν 651/77 του πολιτικού μηχανικού), μεταξύ και πρόσοψη στην νότια πλευρά με ρίζωμα βραχώδους μέρους.

2. οικόπεδο έκτασης 1.497,13 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο, εφόσον παραχωρηθεί σε κοινή χρήση τμήμα αυτού (σύμφωνα με την υπεύθυνη δήλωση του Ν 651/77 του πολιτικού μηχανικού), με πρόσοψη στην και σε άλλη δημοτική οδό.

3. οικόπεδο έκτασης 445,55 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο, εφόσον με πρόσοψη στην με τα εντός αυτού κτίσματα που η αξία τους υπολογίστηκε με αντικειμενικό τρόπο.

Ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία των ακινήτων εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού των τιμών έλαβε υπόψη του τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία :

1.Στις 3/7/2008 μεταβιβάστηκαν τα 500/1000 από ένα οικόπεδο έκτασης 406,50 τ.μ που βρίσκεται στη θέση, έναντι της οριστικής τιμής 82,00 €/τ.μ (Φ.Μ.Α/2008)

Τα κρινόμενα πλεονεκτούν λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας. Το με α/α 1 μειονεκτεί λόγω θέσης γιατί βρίσκεται σε μειονεκτική περιοχή, στο ρίζωμα βραχώδους τμήματος. Τα με α/α 2 και 3 πλεονεκτούν λόγω θέσης γιατί έχουν πρόσοψη στην Τα με α/α 1 και 2 ακίνητα μειονεκτούν λόγω μεγαλύτερης έκτασης .

Κατόπιν των ανωτέρω η αξία των κρινόμενων προσδιορίστηκε ως κάτωθι:

Περιγραφή ενεργητικού	Αξία δήλωσης	Αξία ελέγχου
-----------------------	-----------------	--------------

1.οικόπεδο έκτασης 781,86 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού 781,86X70,00€/τ.μ=54.730,00	23.455,00	54.730,00
2. οικόπεδο έκτασης 1.497,13 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο. 1.497,13X80,00€/τ.μ=134.742,00	59.885,00	134.742,00
3. οικόπεδο έκτασης 445,55 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο 445,00X90,00€/τ.μ=40.050,00	22.277,00 18.845,57 κτίσματα	40.050,00 18.845,57 κτίσματα
Σύνολο ενεργητικού	124.462,57	248.367,57
Έξοδα κηδείας	1.500,00	1.500,00
Έπιπλα και σκεύη	1370,75	1963,00
Φορολογητέα αξία	124.333,32	248.830,57

Ακολούθως από την αρμόδια Δ.Ο.Υ συντάχθηκε και κοινοποιήθηκε Σημείωμα Διαπιστώσεων ελέγχου πράξη Προσωρινού Διορθωτικό Προσδιορισμού Φόρου κληρονομιάς βάσει των διατάξεων του άρθρου 28 ν. 4174/2013.

Ο προσφεύγων υπέβαλε τις απόψεις του ως προς τον προσδιορισμό της αξίας των δηλωθέντων ακινήτων δηλώνοντας ότι :

-Το α/α 1 ακίνητο στα, έκτασης 781,86 τμ βρίσκεται στην ειδικότερη θέση είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και μη οικοδομήσιμο καθότι ο δρόμος στον οποίο έχει πρόσοψη δεν υφίσταται προ του έτους 1985 (επισυνάπτεται βεβαίωση του πολ. Μηχ/κου).

-Το α/α 2 οικόπεδο έχει μεταβιβαστεί από τον ίδιο με τίμημα αγοραπωλησίας 80.000,00 € ήτοι 54,39 €/τμ(δήλωση/2013 της Δ.Ο.Υ. ΑΙΓΙΟΥ) και η αξία του πρέπει να προσαρμοστεί αναλόγως.

-Το α/α 3 οικόπεδο έχει μεταβιβαστεί από τον ίδιο μαζί με το κτίσμα, με τίμημα αγοραπωλησίας 30.000,00 € (δήλωση/2015 της Δ.Ο.Υ. ΑΙΓΙΟΥ) και η αξία του πρέπει να προσαρμοστεί αναλόγως.

Η αρμόδια Δ.Ο.Υ μετά από έλεγχο των ανωτέρω εκτεθέντων, από τον προσφεύγοντα προέβη στις ακόλουθες επισημάνσεις και μεταβολές:

Για το με α/α 1 οικόπεδο, σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν η αξία του προσδιορίστηκε από 70,00€/τ.μ σε 50,00€/τ.μ επειδή μειονεκτεί έναντι του ληφθέντος συγκριτικού στοιχείου ως μη οικοδομήσιμο .

Για το με α/α 2 οικόπεδο που ο προσφεύγων επικαλείται το τίμημα της αγοραπωλησίας των 80.000,00€, ήτοι 54,39€/τ.μ (δήλωση Φ.Μ.Α/2013 της Δ.Ο.Υ. ΑΙΓΙΟΥ).Ο έλεγχος δεν το έλαβε υπόψη του, διότι από την αρμόδια Δ.Ο.Υ η αγοραία του αξία καθορίστηκε σε 95,00 €/τμ την οποία ο αγοραστής αποδέχθηκε

Για το α/α 3 οικόπεδο ο προσφεύγων επικαλείται, αφενός ότι η επιφάνεια του είναι 433,69 τ.μ και όχι 455,55 τ.μ, (δεν υποβλήθηκε διορθωτική δήλωση φόρου κληρονομιάς) αφετέρου το τίμημα της αγοραπωλησίας των 30.000,00€, ήτοι 69,17€/τ.μ (δήλωση/2015 της Δ.Ο.Υ. ΑΙΓΙΟΥ) . Ο έλεγχος δεν το έλαβε υπόψη του διότι από την αρμόδια Δ.Ο.Υ η αγοραία του αξία καθορίστηκε σε 150,00 €/τμ την οποία ο αγοραστής αποδέχθηκε .

Κατόπιν όλων αυτών η κληρονομική μερίδα του προσφεύγοντος διαμορφώθηκε ως εξής:

Περιγραφή ενεργητικού	Αξία δήλωσης	Αξία ελέγχου	Οριστική αξία ελέγχου
1.οικόπεδο έκτασης 781,86 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού 781,86X50,00€/τ.μ=39.093,00	23.455,00	54.730,00	39.093,00
2. οικόπεδο έκτασης 1.497,13 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο. 1.497,13X80,00€/τ.μ=134.742,00	59.885,00	134.742,00	119.770,00
3. οικόπεδο έκτασης 445,55 τ.μ που βρίσκεται εντός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο 445,00X90,00€/τ.μ=40.050,00	22.277,00 18.845,57 κτίσματα	40.050,00 18.845,57 κτίσματα	40.050,00 18.845,57 κτίσματα
Σύνολο ενεργητικού	124.462,57	248.367,57	217.758,57
Έξοδα κηδείας	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Έπιπλα και σκεύη	1370,75	1963,00	1.963,00
Φορολογητέα αξία	124.333,32	248.830,57	218.221,57

Στην συνέχεια από την αρμόδια Δ.Ο.Υ εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1.Το με α/α 1 ακίνητο στα, έκτασης 781,86 τμ βρίσκεται στην ειδικότερη θέση είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και μη οικοδομήσιμο καθότι ο δρόμος στον οποίο έχει πρόσοψη δεν υφίσταται προ του έτους 1985 (επισυνάπτεται βεβαίωση του πολ. Μηχ/κου) η δε αξίας του δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 30,00€/τ.μ.

2. Το με α/α 2 ακίνητο επιφάνειας 1.497,13 τ.μ πωλήθηκε από τον ίδιο στις 2/7/2013 με τίμημα αγοραπωλησίας 80,000€ που αντιστοιχεί σε 54,39€/τ.μ (δήλωση ΦΜΑ/2013) και γι αυτό είναι άδικο και υπερβολικό να επιβληθεί φόρος με 80,00 ανά €/τ.μ

3. Το με α/α 3 ακίνητο επιφάνειας 455,55 τ.μ κατά νεότερη και ακριβέστερη καταμέτρηση του μηχανικού (αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στην παρούσα) έχει έκταση 433,69 τ.μ ήτοι η πραγματική του έκταση είναι 21,86 τ.μ μικρότερη από την δηλωθείσα και πουλήθηκε από τον ίδιο στις 14/7/2015 με τίμημα αγοραπωλησίας 30.000€ μαζί με το επί αυτού κτίσμα , ήτοι με αναλογούσα σε αυτό αξία μικρότερης της δηλωθείσας στην δήλωση φόρου κληρονομιάς (δήλωση ΦΜΑ/2015) Επίσης δεν μπορεί να οικοδομηθεί πλέον άσχετα με το υφιστάμενο παλιό κτίσμα, διότι πρέπει να απέχει 15 μέτρα από την (τεχνική έκθεση του Μάιος 2018).

4. Επικαλείται και προτείνει ως συγκριτικό στοιχείο για την εκτίμηση των οικοπέδων με α/α 2 και 3 το με αρ.φακέλου ΦΜΑ/7-5-2009 με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέση άρτιο και οικοδομήσιμο επιφάνειας 459,92 τ.μ προς 65 ,00€/τ.μ Επομένως το κρινόμενο επιφάνειας 1.497,13 τ.μ το οποίο έχει έκταση τρεις και πλέον φορές μεγαλύτερη του συγκριτικού στοιχείου δεν είναι δυνατόν να εκτιμάται προς 80€/τ.μ

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 2961/2001 η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 2 του Ν 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται υπ υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου ,δωρεάς ,γονικής παροχήςη κάθε πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους. Σε περίπτωση έλλειψης οποιουδήποτε από τα ανωτέρω στοιχεία ή εφόσον αυτά που υπάρχουν κρίνονται απρόσφορα ή ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο .

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 2961/2001 ως αξία των αντικειμένων της χρήσης για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 10 έως και 18 του ιδίου νόμου.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν 2961/2001 για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα, ή κτήσεις αιτία θανάτου ,δωρεάς ,γονικής παροχής ή προίκας , ή απαλλοτριώσεις, ή δικαστικές διανομές ,ή καθαρή πρόσδοδος αυτών , καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους.

.....Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων αιτία θανάτου 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

Επειδή με το Νομοθετικό Διάταγμα 329/ΦΕΚ 56/5-3-1974 καθιερώθηκε η προσωρινή αγοραία αξία των ακινήτων... ο προσδιορισμός της αξίας του εκάστοτε κρινόμενου συγκρίνεται με προγενέστερες ή μεταγενέστερες μεταβιβάσεις του ιδίου του κρινόμενου το δε άρθρο 2 του Ν 1641/1919 καθόριζε τον χρόνο σε δύο έτη προ του χρόνου κρίσεως ή ένα μετά .**Το δε άρθρο 10 του Ν 2961/2001 δεν προσδιορίζει χρόνο** ...Η αγοραία αξία είναι η αξία , το τίμημα που δύναται να εισπράξει κανείς με συνήθεις συνθήκες λειτουργίας της αγοράς και ήμερης πνευματικής και οικονομικής κατάστασης των συμβαλλομένων.... Οι τρελές τιμές των στιγμών του πανικού δεν αποτελούν την αγοραία αξία των ακινήτων.... Εάν έχουμε οικονομικές κρίσεις κλπ τότε τα χρονικά περιθώρια στενεύουν και για να είναι το συγκριτικό στοιχείο **χρονικά πρόσφορο πρέπει να είναι εγγύς του χρόνου κρίσης**.. Τα χρησιμοποιούμενα συγκριτικά στοιχεία πρέπει να είναι και από πλευράς τόπου πρόσφορα, όχι μόνο πλησιόχωρα, διότι τα συγκρινόμενα μπορεί να είναι πλησιόχωρα αλλά το συγκριτικό να είναι σε στενή πάροδο και το κρινόμενο σε λεωφόρο ή αντίθετα κλπ(σελ 242-245 βιβλίου Φ.Μ.Α ,Σ.ΣΑΝΤΑΣ)

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81§3 του Ν. 2961/2001όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο Γ.10 του άρθρου 3 του Ν.4254/2014 (ΦΕΚ Α 85/7.4.2014), ορίζεται ότι:

1. « Ο φόρος βεβαιώνεται με βάση:

α) τις δηλώσεις που υποβάλλονται,

β) τις πράξεις των άρθρων 76 και 77, εφόσον παρήλθε άπρακτη η προθεσμία άσκησης προσφυγής κατ' αυτών,

γ) τις νέες εκκαθαρίσεις κατά τα άρθρα 100 και 101,

δ) τις οριστικές αποφάσεις των διοικητικών δικαστηρίων

Επειδή σύμφωνα με με το άρθρο 397 παρ 2 Ν 4512/2018.

α. Τροποποιητική φορολογική δήλωση υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού προσδιορισμού του φόρου από την φορολογική διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για τον έλεγχο της αρχικής δήλωσης.

β. Τροποποιητική φορολογική δήλωση που υποβάλλεται μέχρι την κοινοποίηση εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης παροχής πληροφοριών του άρθρου 14 του παρόντος, έχει όλες τις συνέπειες της εκπρόθεσμης δήλωσης.

γ. Εάν η τροποποιητική φορολογική δήλωση υποβληθεί μετά την κοινοποίηση εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης παροχής πληροφοριών του άρθρου 14 του παρόντος και μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού προσδιορισμού του φόρου, εφόσον προκύπτει ποσό φόρου προς καταβολή, επιβάλλεται επί του ποσού αυτού, αντί του προστίμου του άρθρου 54 πρόστιμο που ισούται με το

ποσό του προστίμου του άρθρου 58 παρ 1,58^Α παρ 2 ή 59 παρ 2 κατά περίπτωση. Για τον υπολογισμό του ανωτέρω προστίμου, λαμβάνεται ως βάση υπολογισμού το ποσό της διαφοράς μεταξύ του φόρου που προκύπτει με βάση την υποβαλλόμενη τροποποιητική δήλωση και εκείνου που προκύπτει με βάση την αρχικώς υποβληθείσα δήλωση, και τις τυχόν τροποποιητικές δηλώσεις που έχουν εν τω μεταξύ υποβληθεί. **Δεν είναι δυνατή η υποβολή δήλωσης σύμφωνα με την παρούσα με επιφύλαξη**

Επειδή ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία των υπό κρίση ακινήτων έλαβε υπόψη :

α. Για τον ακριβή προσδιορισμό των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων την με αρ./2012 δήλωση φόρου κληρονομιάς.

β. Για τον χρόνο φορολογίας 24/11/2011 και τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων λαμβάνεται υπόψη η αγοραία αξία.

γ. Το συγκριτικό στοιχείο του φακέλου Φ.Μ.Α/2008 όπου στις 3/7/2008 μεταβιβάστηκαν τα 500/1000 από ένα οικόπεδο έκτασης 406,50 τ.μ που βρίσκεται στη θέση εντός του οικισμού της, έναντι της οριστικής τιμής 82,00 €/τ.μ .

δ. Το προταθέν από τον προσφεύγοντα συγκριτικό στοιχείο του φακέλου ΦΜΑ/27-5-2009 της Δ.Ο.Υ ΑΙΓΙΟΥ όπου οικόπεδο 459,92 τ.μ στη θέση άρτιο και οικοδομήσιμο εκτιμήθηκε με αξία 65 €/ τ.μ.

στ. Την πώληση του κρινόμενου ακινήτου οικοπέδου επιφάνειας 1.497,13 τ.μ στη θέση με τίμημα αγοραπωλησίας 80.000,00€, ήτοι 54,39€/τ.μ ΦΜΑ/2013) **του οποίου η αγοραία** αξία προσδιορίστηκε από την αρμόδια Δ.Ο.Υ προς 95,00 €/τμ την οποία ο αγοραστής αποδέχθηκε.

ζ). Την πώληση του κρινόμενου ακινήτου επιφάνειας 445,55 τ.μ στη θέση, (μαζί με το κτίσμα) με τίμημα αγοραπωλησίας 30.000,00€, ήτοι 67,33€/τ.μ (ΦΜΑ/2013) **του οποίου η αγοραία** αξία προσδιορίστηκε από την αρμόδια Δ.Ο.Υ προς 150,00 €/τμ την οποία ο αγοραστής αποδέχθηκε.

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι το με α/α 1 ακίνητο στα, έκτασης 781,86 τμ βρίσκεται στην ειδικότερη θέση είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και μη οικοδομήσιμο καθότι ο δρόμος στον οποίο έχει πρόσοψη δεν υφίσταται προ του έτους 1985 (επισυνάπτεται βεβαίωση του πολ. Μηχ/κου) η δε αξία του δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 30,00€/τ.μ.

Ο ισχυρισμός αυτός πρέπει να απορριφθεί διότι ο έλεγχος έλαβε υπόψη του την πραγματική κατάσταση του ακινήτου και προσδιόρισε την αξία του στα 50 €/τ.μ από 82€/τ.μ που είναι η αξία του συγκριτικού στοιχείου.

Ο ισχυρισμός αυτός είναι αυθαίρετος, ο προσφεύγων δεν προσκόμισε επαρκή στοιχεία για την θεμελίωση του ισχυρισμού του ,ο έλεγχος έλαβε υπόψη του ότι μειονεκτεί έναντι του ληφθέντος συγκριτικού που υπήρχε στην υπηρεσία και μείωσε την αξία του από 70,00€ ανά / τ.μ σε 50,00 ανά €/ τ.μ

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι είναι άδικο και υπερβολικό να επιβληθεί φόρος με 80,00€ ανά /τ.μ για το με α/α 2 οικοπέδο επιφάνειας 1.497,13 τ.μ διότι πωλήθηκε από τον ίδιο στις 2/7/2013 με τίμημα αγοραπωλησίας 80,000€ που αντιστοιχεί σε 54,39€/τ.μ (ΦΜΑ/2013)

Ο ισχυρισμός αυτός του προσφεύγοντος είναι αβάσιμος, διότι ότι η αρμόδια Δ.Ο.Υ προέβη σε εκτίμηση της αγοραίας αξίας του πωληθέντος ακινήτου και προσδιόρισε την αξία του προς 95,00 €/τμ την οποία ο αγοραστής αποδέχθηκε. Επί πλέον για το κρινόμενο, χρόνος φορολογίας είναι το έτος 2011. Η αγοραπωλησία συντελέστηκε δύο χρόνια περίπου αργότερα, δείχνοντας την αυξητική τάση των αγοραπωλησιών της περιοχής παρόλο την οικονομική κρίση η οποία άρχισε το έτος 2009. Επομένως η εκτίμηση από την Δ.Ο.Υ του κρινόμενου έγινε με βάση τα στοιχεία του φακέλου Φ.Μ.Α/2008 προς 82,00 €/τ.μ. και του φακέλου ΦΜΑ/27-5-2009 προς 65 €/τ.μ. σε συνδυασμό με την αυξητική τάση της αγοράς, διότι το ίδιο κρινόμενο πωλήθηκε αργότερα σε μεγαλύτερες τιμές ανά τ.μ.

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι το με α/α 3 ακίνητο επιφάνειας 455,55 τ.μ κατά νεότερη και ακριβέστερη καταμέτρηση του μηχανικού (αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στην παρούσα) έχει έκταση 433,69 τ.μ ήτοι η πραγματική του έκταση είναι 21,86 τ.μ μικρότερη από την δηλωθείσα και πουλήθηκε από τον ίδιο στις 14/7/2015 με τίμημα αγοραπωλησίας 30.000€ μαζί με το επί αυτού κτίσμα ήτοι, με αναλογούσα σε αυτό αξία μικρότερης της δηλωθείσας στην δήλωση φόρου κληρονομιάς (δήλωση ΦΜΑ/2015) Επίσης δεν μπορεί να οικοδομηθεί πλέον άσχετα με το υφιστάμενο παλιό κτίσμα, διότι πρέπει να απέχει 15 μέτρα από την (τεχνική έκθεση του Μάιος 2018).

Ο ισχυρισμός αυτός του προσφεύγοντος όσον αφορά, την νεώτερη καταμέτρηση του κρινόμενου δεν μπορεί να γίνει δεκτός, διότι ο προσφεύγων δεν είχε υποβάλει τροποποιητική δήλωση, όπως ορίζουν οι ως άνω αναγραφόμενες διατάξεις, αφετέρου η εκτίμηση της αγοραίας αξίας από την Δ.Ο.Υ του κρινόμενου έγινε με βάση τα στοιχεία του φακέλου Φ.Μ.Α/2008 προς 82,00 €/τ.μ. και του φακέλου ΦΜΑ/27-5-2009 προς 65 €/τ.μ. σε συνδυασμό με την αυξητική τάση της αγοράς, διότι το ίδιο κρινόμενο πωλήθηκε αργότερα σε μεγαλύτερες τιμές ανά τ.μ.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της 13/6/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου κατά της υπ' αριθ./2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2011, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομίας υπ. αρ./2018

Διαφορά φόρου	9.388,83
Άρθρο 53 και 54 ν 4174/2013	7.693,10
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	17.081,93

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

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

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 .