



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ



Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604521

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 7/5/2018

Αριθμός απόφασης 2305

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 8/1/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ, οδός Τ.Κ κατά της υπ' αριθ. /5-1-2018 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου αιτία χρησικτησίας έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε ΠΕΙΡΑΙΑ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ. /5-1-2018 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου αιτία χρησικτησίας έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε ΠΕΙΡΑΙΑ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 5/1/18 οικεία έκθεση ελέγχου.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 8/1/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής και με το υπ. αρ. πρωτ. /23-3-2018 συμπληρωματικό υπόμνημα, 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' αριθ./5-1-2018 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου αιτία χρησικτησίας έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε ΠΕΙΡΑΙΑ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 3669,43 €.

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως:

Ο προσφεύγων είναι κύριος ενός γεωτεμαχίου, με ΚΑΕΚ, εκτάσεως 697 τ.μ. κατά το κτηματολόγιο, που βρίσκεται στην περιοχή της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Σαλαμίνας, εμφανίζεται με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Α στο από Απριλίου 2010 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού (προσφεύγων), συνορεύει δε σύμφωνα με αυτό βόρεια επί πλευράς Α-Β μήκους 7,46 μέτρων και Β-Γ μήκους 13,12 μέτρων με την οδό, νότια επί πλευράς Η-Θ μήκους 6,71 μέτρων και Θ-Ι μήκους 5,20 μέτρων και Ι-Κ μήκους 8,10 μέτρων με την υπ' αριθ. 02 ιδιοκτησία ιδίου τετραγώνου αγνώστου, ανατολικά επί πλευράς Κ-Α μήκους 32,60 μέτρων με υπόλοιπο της υπ' αριθ. 01 ιδιοκτησίας ιδίου τετραγώνου αγνώστου και δυτικά επί πλευράς Γ-Δ μήκους 0,70 μέτρων και Δ-Ε μήκους 28,31 μέτρων και Ε-Ζ μήκους 3,75 μέτρων και Ζ-Η μήκους 4,96 μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστου ιδίου τετραγώνου.

Ο προσφεύγων παρέλειψε να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας του ως άνω ακινήτου κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης της περιοχής του Δήμου Σαλαμίνας, κατά τις γενόμενες εγγραφές στα βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Σαλαμίνας και συνεπώς το εν θέματι ακίνητο έλαβε μεν ΚΑΕΚ, φερόταν όμως ως “αγνώστου ιδιοκτήτη”. Εν συνεχεία, ο προσφεύγων αιτήθηκε τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης ως άνω εγγραφής, η οποία και διατάχθηκε με την υπ' αριθ./2012 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά (εκουσία δικαιοδοσία).

Στην συνέχεια ο προσφεύγων υπέβαλε την από 05.01.2018 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου (χρησικτησία) στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, προκειμένου να καταβάλει τον αναλογούντα φόρο για την απόκτηση του εν θέματι ακινήτου και να προχωρήσει στη μεταγραφή της προαναφερόμενης δικαστικής αποφάσεως στο Κτηματολογικό Γραφείο Σαλαμίνας.

Ο προσφεύγων δήλωσε ως αξία του ακινήτου το ποσό των 26.834,50 Ευρώ, επί της οποίας ο αναλογών φόρος 829,18 Ευρώ, κατεβλήθη με το υπ' αριθ./05-01-2018 διπλότυπο είσπραξης.

Επί του σώματος της υπ' αριθ...../2018 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου, συντάχθηκε η από 05.01.2018 έκθεση ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, **(προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου**, προεκτίμηση, σύμφωνα με το άρθρο 8 α.ν. 1521/1950) η οποία και προσδιόρισε την αξία του ιδίου ακινήτου στο ποσό των 116.810,00 Ευρώ (641 μέτρα x 170 ευρώ/τ.μ. + 56 μέτρα (ρυμοτομούμενα) x 140 ευρώ/τ.μ.) και προσδιορίστηκε αναλογών φόρος ποσού 3.609,43 Ευρώ, με βάση το συγκριτικό στοιχείο του Φ.Μ.Α με αρ./27-2-2013 όπου μεταβιβάστηκε οικόπεδο στο Ο.Τ. 316 επιφάνειας 585,09 τ.μ με αξία 185 ευρώ ανά τ.μ, σε απόσταση από την θάλασσα 50 μέτρα. Με την αιτιολογία ότι το κρινόμενο

(Ο.Τ.), μειονεκτεί μεν ως προς την απόσταση από τη θάλασσα αλλά πλεονεκτεί ως προς το χρόνο φορολογίας έναντι του συγκριτικού του.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της προσδιορισθείσας προσωρινής αξίας και προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

Η αξία του κρινόμενου ακινήτου όπως προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, είναι παντελώς εσφαλμένη και άκαιρη, η μέθοδος του προσδιορισμού της αξίας του κρινόμενου με συγκριτικά στοιχεία τα οποία λήφθηκαν υπόψη βρίσκονται σε περιοχές με απόσταση μεγαλύτερη των 5 χιλιομέτρων από το εξεταζόμενο ακίνητο, επιπλέον δεν ελήφθη υπόψη η κρίση στην κτηματαγορά και η συνακόλουθη πτώση των τιμών των ακινήτων. Επιπρόσθετα η αξία που προσδιόρισε η Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά διαφέρει από την αξία του ακινήτου, όπως αυτή εμφανίζεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. 2017, η οποία αποτελεί πλήρη απόδειξη για την ορθή αξία του ακινήτου, επικαλούμενος το άρθρο 171 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 2 εδ. α', 3 και 4 α.ν. 1521/1950: "2. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων 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....

Επειδή ο βαρυνόμενος, κατά τις διατάξεις του παρόντος, με το φόρο που αναλογεί στην τυχόν υπάρχουσα διαφορά μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μπορεί μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να **επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων**, σύμφωνη με την αξία που προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό του φόρου που αναλογεί σ' αυτή, χωρίς πρόσθετο φόρο ή πρόστιμο.

Επειδή το υπόλοιπο μισό του φόρου αυτού βεβαιώνεται αμέσως και εισπράττεται μέσα στον επόμενο από τη βεβαίωση μήνα.

Επειδή στην περίπτωση αυτή και με τον όρο ότι όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία στη δήλωση είναι ειλικρινή, η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής.

Επειδή σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η ανωτέρω προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων".

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 3 του α.ν. 1521/1950 το δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή του φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο επιδόθηκε η δήλωση φόρου μεταβίβασης.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 1 του Ν 4174/2013 (Κ.Φ.Δ.), **ο υπόχρεος εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που εκδοθεί σε βάρος του από την Φορολογική**

Διοίκηση οφείλει να υποβάλλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την ΔΕΔ..

Επειδή στην υπό κρίση περίπτωση, σύμφωνα με τα ως άνω διαλαμβανόμενα , η φορολογική αρχή δεν εξέδωσε πράξη σε βάρος του προσφεύγοντος , η προσβαλλόμενη με την ενδικοφανή προσφυγή, δεν αποτελεί εκτελεστή πράξη της διοίκησης (ρητή ή σιωπηρή) ούτε και παράλειψη αυτής. Αντιθέτως αποτελεί προπαρασκευαστική πράξη της διοίκησης, μη εκτελεστή, που **δεν παράγει η ίδια άμεσες δυσμενείς συνέπειες για τον προσφεύγοντα** και ως εκ τούτου πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη.

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη της 8/1/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./5-1-2018 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου αιτία χρησικτησίας έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε ΠΕΙΡΑΙΑ.

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 .

