



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Καλλιθέα: 13-10-2017

Αριθ. απόφασης: 5473



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604540

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. Του άρθρου 11 της Δ.ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. 968 Β'(22-03-2017) με θέμα <<Οργανισμός Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)>>.

γ. 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 ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β'2759/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»

4. Την με αριθμό πρωτοκόλλου «.....»/16-05-2017 ενδικοφανή προσφυγή του «.....», ΑΦΜ «.....», κατοίκου Αθηνών οδός «.....» Τ.Κ.10676, κατά της από 19-04-2017 πράξης διοικητικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. που εκδόθηκε επί της εκκαθάρισης της με αριθ. «.....»/19-04-2017 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) έτους 2017 του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα. .

5. Την από 19-04-2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. που εκδόθηκε επί της εκκαθάρισης της με αριθ. «.....»/19-04-2017 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Δ' ΑΘΗΝΩΝ, της οποίας ζητείται η μεταρρύθμιση.

6. Τις από 22-05-2017 απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με αριθ.πρωτ. «.....»/16-05-2017 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. «.....»/19-04-2017 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, που υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 7.758,27€ (κύριος φόρος 7.532,31€ και δημ. φόρος 3% 225,96€), με το με αριθ. «.....»/19-04-2017 διπλότυπο είσπραξης, σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε η οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) επιφανείας 90,97τμ του Δ' ορόφου πάνω από το ισόγειο πολυκατοικίας, που βρίσκεται στη θέση «.....» του Δήμου Αθηναίων επί της οδού «.....», με ποσοστό συνιδιοκτησίας 83,60/1000 εξ αδιαιρέτου σε οικόπεδο έκτασης 260,50τμ, αντικειμενικής αξίας 251.077,20€ (επί της οποίας υπολογίστηκε ο αναλογών φόρος) και δηλωθέντος τιμήματος 150.000,00€ και συνετάγη το με αριθ. «.....»/19-04-2017 συμβόλαιο της συμβ/φου Αθηνών «.....».

Ο προσφεύγων-αγοραστής βασισμένος σε ιστοσελίδες στο διαδίκτυο και στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας, υπολογίζει το φόρο στην αξία του τιμήματος, δηλαδή  $150.000,00\text{€} \times 3\% = 4.500,00\text{€}$  πλέον δημ. φόρο  $4.500,00\text{€} \times 3\% = 135,00\text{€}$ , σύνολο: 4.635,00€ και ζητά την επιστροφή ποσού **3.123,27€** ( $7.758,27 - 4.635,00$ ) ως αχρεωστήτως καταβληθέντα.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να μεταρρυθμιστεί η με αριθ. «.....»/19-04-2017 δήλωση Φ.Μ.Α., να διενεργηθεί νέα εκκαθάριση με τον προσδιορισμό του φόρου επί του τιμήματος και όχι επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και κατά συνέπεια να του επιστραφεί ο επιπλέον φόρος που κατέβαλλε. Προς ενίσχυση των ισχυρισμών του παραπέμπει στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας και σε προσκομιζόμενες αγγελίες πώλησης ομοειδών ακινήτων όπως αυτές έχουν αναρτηθεί σε ιστοσελίδες στο διαδίκτυο.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.1 και 5 του Ν.1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α') επιβάλλεται φόρος σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία ή εμπράγματο δικαίωμα επί της αξίας αυτού. Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος ή του πλοίου, λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική), την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα ή το πλοίο κατά την ημέρα της μεταβίβασης τους.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ.1 και 8 του Ν.1521/1950 επισημαίνεται ότι για κάθε μεταβίβαση, οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται προ της σύνταξης του συμβολαίου, να επιδώσουν κοινή δήλωση Φ.Μ.Α. προς τη Δ.Ο.Υ. στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το ακίνητο

και να βεβαιώνεται από το τμήμα εσόδων ότι εισπράχθηκε ο αναλογών φόρος επί της δηλωθείσας αξίας, της αντικειμενικής ή του τιμήματος κατά περίπτωση, άλλως η δήλωση είναι απαράδεκτη.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1521/1950, ορίζεται ότι ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και συγκεκριμένα στις περιοχές που ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με το αντικειμενικό σύστημα (άρθρο 41 του Ν.1249/1982), ο υπόχρεος (αγοραστής κλπ.), καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εκτός εάν το δηλούμενο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, οπότε καταβάλλει τον φόρο επί του δηλωθέντος τιμήματος.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 14 του Ν. 1473/1984, ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα, ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα κ.α.

Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων έργων εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται σε κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών .

Η φορολογική διοίκηση υποχρεούται στην εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων, καθώς και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, λαμβάνοντας υπόψη ιδιαιτερότητες περιοχής, ακινήτων, ειδικών συνθηκών (Α.Υ.Ο 1067780/09-06-1994, ΠΟΛ.1149 Φ.Ε.Κ. 549 Β' <<περί τροποποίησης, βελτίωσης και κωδικοποίησης των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα>>).

**Επειδή** σύμφωνα με την ΠΟΛ.1252/20-11-2015 με θέμα <<παροχή διευκρινίσεων για την εφαρμογή των διατάξεων του δέκατου κεφαλαίου του Κ.Φ.Δ. (Ν.4174/2013, άρθρα 53-62)>> ορίζεται ότι στις φορολογίες Κεφαλαίου και ειδικότερα όπου προβλέπεται άμεση καταβολή του φόρου σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις (π.χ. φόρος μεταβίβασης ακινήτων, φόρος για χρηματική δωρεά, φόρος για άρση απαλλαγής πρώτης κατοικίας, ειδικός φόρος επί των ακινήτων κ.λ.π.) καταβάλλονται εντός προθεσμίας τριών εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης ή την έκδοση την πράξης άμεσου ή διοικητικού προσδιορισμού του φόρου (άρθρο 15 παρ.1 του Ν.4223/31-12-2013. Φ.Ε.Κ. 287/13). Η καταβολή του φόρου αποδεικνύεται από αποδεικτικό καταβολής που εκδίδεται από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων. Ο τύπος και το περιεχόμενο του αποδεικτικού καταβολής καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα

Δημοσίων Εσόδων.

Μετά τα ως άνω εκτεθέντα προκύπτει ότι ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι πρέπει να μεταρρυθμιστεί η δήλωση μεταβίβασης και να γίνει νέα εκκαθάριση δεν ευσταθεί, αφού ορθά υπολογίστηκε ο φόρος επί της αντικειμενικής αξίας και όχι επί του τιμήματος.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 του Ν. 4174/2013 η φορολογική διοίκηση έχει υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για την νομική βάση τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξης και τον προσδιορισμό φόρου.

**Επειδή** οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στις από 22-05-2017 απόψεις της Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές κι 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 αριθ.πρωτ. «.....»/16-05-2014 ενδικοφανούς προσφυγής του «.....» ΑΦΜ «.....» κατοίκου Αθηνών «.....», κατά της από 19-04-2017 πράξης διοικητικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. που εκδόθηκε επί της εκκαθάρισης της με αριθ. «.....»/19-04-2017 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) έτους 2017 του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ.

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 αυτ.τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης.

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

ΚΑΜΠΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

**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