



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 12/5/2017

Αριθμός απόφασης 2922

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 16/1/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή του , ΑΦΜ , κατοίκου ΑΘΗΝΩΝ, οδόςΑΘΗΝΑ Τ.Κ11475 κατά της υπ' αριθ./1-12-2016 Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ./1-12-2016 Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 1/12/2016 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 16/1/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθ./1-12-2016 Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του

Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 7.827,06 €, πλέον 3.913,53 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας).

Η διαφορά φόρου προέκυψε με την έκδοση της εντολής/2016 για τον έλεγχο οικόπεδου έκτασης 411,98 τ.μ κείμενου στην περιφέρεια του Δήμου Νέας Μάκρης Αττικής, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ειδικότερα στη θέση “.....”, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, του Δήμου Μαραθώνος, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στο υπ' αριθμόν Γ 577 οικοδομικό τετράγωνο της 4ης Πολεοδομικής Ενότητας και επί της οδού

Στο παραπάνω οικόπεδο προϋπήρχε αυθαίρετη ισόγεια οικία έτους κατασκευής 1976 επιφάνειας 80,55 τ.μ και αποθήκη ερχόμενη σε επαφή με την οικία επιφανείας 2,92 τ.μ που νομιμοποιήθηκε αργότερα.

Στις 23-12-1015 κατατέθηκε η υπ. δήλωση ΦΜΑ υπ' αριθμ. /2015 με δηλωθείσα αξία οικοπέδου 14.484,02 και αξία κτίσματος βάση αντικειμενικού προσδιορισμού 49.515,98€ ήτοι συνολική αξία 64.000,00€. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ προέβη σε προσωρινή εκτίμηση της αξίας του κρινόμενου και προσδιόρισε την αξία του στις 317.302,98 ευρώ (αξία οικοπέδου 267.787,00+49.515,98αξία κτίσματος) η οποία δεν έγινε αποδεκτή από τον προσφεύγοντα και επί τούτου καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος βάση δήλωσης.

Στην συνέχεια η αρμόδια Δ.Ο.Υ διενήργησε τακτικό έλεγχο **λαμβάνοντας υπόψη :**

- 1.τον Φ.Μ.Α/20-6-2014 όπου μεταβιβάστηκε στην ίδια περιοχή με το κρινόμενο οικόπεδο επιφάνειας 485,50 τ.μ έναντι αξίας 650,00€/τ.μ
- 2.ότι το κρινόμενο μεταβιβάστηκε 18 μήνες , πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας.
3. την κρίση στην αγορά ακινήτων.

προσδιόρισε την αξία του όπως είχε προσδιοριστεί με την αρχική εκτίμηση δηλ. 411,98 τ.μ Χ 650 €/Τ.Μ =267.787,00 € αντί της δηλωθείσας 14.484,02€. πλέον αξία κτισμάτων 49.515,98 € συνολικά αξία ακινήτου 317.302,98€.

Κατόπιν των ανωτέρω εκδόθηκε το υπ' αριθμ. /31-10-2016 σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου, με τον Προσωρινό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου και κοινοποιήθηκε στον προσφεύγοντα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 Ν 4174/2013.

Ο προσφεύγων ανταποκρίθηκε στην ως άνω πρόσκληση με το υπ. αρ. πρωτ. /29-11-2016 υπόμνημα του εκφράζοντας τις απόψεις του οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές και ως εκ τούτου εκδόθηκε η κρινόμενη πράξη.

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

- 1.Το άρθρο 3 παρ. 2 του δια του ν. 1587/1950 κυρωθέντος τροποποιηθέντος και συμπληρωθέντος, αν. ν.1521/1950
- 2.το ληφθέν ένα συγκριτικό στοιχείο είναι απρόσφορο διότι πραγματοποιήθηκε 18 μήνες πριν την κρινόμενη αγοραπωλησία και όχι το ίδιο χρονικό διάστημα .

3.την ΠΟΛ 1131/5.6.2013, 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 Νέας Μάκρης, για τον οποίο η τιμή οικοπέδων ανά τετραγωνικό μέτρο διαμορφώνεται σε τριακόσια (300) ευρώ.....” .

4. την ΠΟΛ 1239/23.10.2015 με την οποία διαμορφώνονται οι τιμές των οικοπέδων για το Δήμο Νέας Μάκρης σε τριακόσια ευρώ (300) ανά τετραγωνικό μέτρο .

5.Την υπ'αριθμ. 3833/2014 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία ακυρώνεται εν μέρει η ΠΟΛ1131/5.6.2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, κατά μέρος που αναφέρεται στον καθορισμό τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδων στην περιφέρεια του πρώην Δήμου Νέας Μάκρης.

6. Το υπ'αριθμ. ΔΤΥΒ 0002146 ΕΞ 2015/10.2.2015 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της Γενικής Δ/σης Δημοσίας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών του Υπουργείου Οικονομικών, από το οποίο προκύπτει ότι ο μέσος όρος των αντικειμενικών αξιών οικοπέδων του Δήμου Νέας Μάκρης, των όμορων περιοχών με την περιοχή της Νέας Μάκρης, στην οποία δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, είναι 277 ευρώ/τ.μ.

7.Το υπ'αριθ. 4/16-2-2015 έγγραφο της Δ/σης Οικονομικών Αναλύσεων και Μελετών της Τράπεζας της Ελλάδος , από το οποίο προκύπτει ότι η χαμηλότερη κατ' εκτίμηση τιμή οικοπέδου στην περιοχή της Νέας Μάκρης, για τα έτη 2011-2014, σύμφωνα με την Βάση Εκτιμήσεων Οικιστικών Ακινήτων του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας είναι 302,49 ευρώ /τμ. κλπ.

8. το άρθρο 41 του ν.1249/1982 αξίες ακινήτων όμορων περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα στην 3η Πολεοδομική Ενότητα η τιμή κυμαίνεται από 165 έως 210 ευρώ/τ.μ. και με δεδομένο ότι η 4η Πολεοδομική Ενότητα είναι πιά υποβαθμισμένη που βρίσκεται το κρινόμενο.

9. το άρθρο 4 παρ 1 και 5 του Συντάγματος .

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ Ν1587/1950 ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο βαρύνει τον αγοραστή.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ Ν1587/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από την σύνταξη του συμβολαίου τους ,να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης προς τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητο ή προκειμένου για πλοίο της περιφέρειας στην οποία αυτό είναι νηολογημένο.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 2 του Ν 1587/1950 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

οποιοδήποτε από τα ανωτέρω στοιχεία ή εφόσον αυτά που υπάρχουν κρίνονται απρόσφορα ή ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο.

Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι το ληφθέν ένα συγκριτικό στοιχείο είναι απρόσφορο διότι πραγματοποιήθηκε 18 μήνες πριν την κρινόμενη αγοραπωλησία και όχι το ίδιο χρονικό διάστημα είναι αβάσιμος σύμφωνα με τις ως άνω ισχύουσες διατάξεις.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 8 την παρ. 3 και 4 του Ν 1587/1950 ο βαρυνόμενος με τις διατάξεις του παρόντος με τον φόρο που αναλογεί στην τυχών υπάρχουσα διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας και του τιμήματος του μεταβιβαζομένου ακινήτου μπορεί μέσα **σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών** από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με την αξία που προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό φόρο που αναλογεί σε αυτή χωρίς πρόσθετο φόρο ή πρόστιμο. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις χωρίς η ανωτέρω αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^Α του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων επί τους συντελεστές αυξομείωσης όπως καθορίζονται ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου. **Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα η αξία των οικοπέδων** καθορίζεται με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950.

Επειδή ο προσφεύγων επικαλείται την ΠΟΛ 1131/5.6.2013, 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 Νέας Μάκρης, για τον οποίο η τιμή οικοπέδων ανά τετραγωνικό μέτρο διαμορφώνεται σε τριακόσια (300) ευρώ.....” και επικουρικά επί του ιδίου την ΠΟΛ 1239/23.10.2015, την υπ. αρ. 3833/2014 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, τα έγγραφα των τεχνικών υπηρεσιών υπ'αριθμ. ΔΤΥΒ 0002146 ΕΞ 2015/10.2.2015 Δ. ΜΑΚΡΗΣ το υπ'αριθ. 4/16-2-2015 έγγραφο της Δ/σης Οικονομικών Αναλύσεων και Μελετών της Τράπεζας της Ελλάδος και ισχυρίζεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου δεν ελήφθησαν υπόψη οι ως άνω διαμορφούμενες αξίες και ως εκ τούτου η εκδοθείσα πράξη είναι μη νόμιμη. Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου πραγματοποιήθηκε με βάση τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950Ν οι ως άνω επικαλούμενες ΠΟΛ αφορούν αξίες αποκλειστικά

και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας στα φυσικά πρόσωπα, του Δήμου Νέας Μάκρης.

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982 αξίες ακινήτων όμορων περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα στην 3η Πολεοδομική Ενότητα (οικισμός Εφημεριδοπωλών) η τιμή κυμαίνεται από 165 έως 210 ευρώ/τ.μ. η δε 4^η Πολεοδομική Ενότητα είναι πιο υποβαθμισμένη .Ο δε έλεγχος στηρίχθηκε σε ένα και μόνο συγκριτικό στοιχείο και δεν έλαβε υπόψη του τις ως άνω αντικειμενικές αξίες που βρίσκεται το κρινόμενο παραβιάζοντας τις διατάξεις της φορολογικής ισότητας όπως ορίζονται με άρθρο 4 παρ 1 και 5 του Συντάγματος. Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι η εκτίμηση του ακινήτου έγινε σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν 1521/1950 η δε 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 .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 16/1/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./1-12-2016 Οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης/2016

Διαφορά φόρου	7.827,06
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας	3.913,53
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	11.740,59

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

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 .