



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2

Καλλιθέα 05-05-2017
Αρ. Απόφασης 2726

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604540

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 της 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 Δ.Ε.Δ. ΕΞ 1126366ΕΞ2016/30.08.2016(ΦΕΚ 2759 / τ. Β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών <<Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής>>.

4 Την με αριθ.πρωτοκόλλου/05-01-2017 ενδικοφανή προσφυγή της ΑΦΜ, κατοίκου Θησείου Αθηνών οδός, κατά της με αριθ./25-11-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 25-11-2016 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 με αριθ. πρωτ./05-01-2017 ενδικοφανούς προσφυγής της 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 με αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικό ποσό φόρου **4.181,07€** (κύριος φόρος 2.706,19€ + δημοτ.φόρος 81,19€ πλέον 1.393,69€ πρόσθετος φόρος 50% λόγω ανακρίβειας) .

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αριθ./2016 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ για τον έλεγχο της δήλωσης Φ.Μ.Α με αριθ./20-01-2015 που υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ, με την οποία δηλώθηκε η αγορά κατά πλήρη κυριότητα 100% από την προσφεύγουσα, ενός οικοπέδου 411,87τμ μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο με ισόγειο οικία επιφανείας 70,15τμ, κείμενο στη θέσηστο Μαραθώνα επί της οδού, έναντι δηλωθείσας αξίας 50.000,00€ (αντικειμενική αξία κτίσματος 37.238,67€ + αξία οικοπέδου με συγκριτικά στοιχεία 12.761,33€) και προσωρινής εκτίμησης της Δ.Ο.Υ. 140.206,17€ (αντικειμενική αξία κτίσματος 37.238,67€ + αξία οικοπέδου 102.967,50€). Βάσει της δηλωθείσας αξίας της δήλωσης κατεβλήθη συνολικός φόρος 1.545,00€ (κύριος φόρος 1.500,00€ + δημοτικός φόρος 45,00€), με το με αριθ./20-01-2015 διπλότυπο είσπραξης της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ.

Στη συνέχεια με το με αριθ./20-01-2015 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτων της συμβολαιογράφου Αθηνών, προέβη στην αγορά του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου ιδιοκτησίας

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου μετά από έλεγχο της υποβληθείσας δήλωσης μεταβίβασης, τη θέση και την έκταση του ακινήτου, ελήφθη υπόψη το πιο κάτω συγκριτικό στοιχείο:

Δήλωση Δωρεάς εν ζωή (αριθ. φακέλου/23-12-2014) οικόπεδου έκτασης 494,16τμ επί της οδού το οποίο βρίσκεται στην ίδια περιοχή και απόσταση από τη θάλασσα 100 μέτρα προς 300€/τμ. Το κρινόμενο οικόπεδο μειονεκτεί του συγκριτικού στοιχείου λόγω έκτασης και λόγω θέσης (απόσταση από τη θάλασσα 365 μέτρα) και η αξία του καθορίζεται στα 250,00€/τμ.

Προσδιορισμός αξίας οικόπεδου 411,87τμ $\times$ 250,00€/τμ = 102.967,50€

Στη συνέχεια εξεδόθη το με αριθ.πρωτ./18-10-2016 σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου Φ.Μ.Α του Ν 4174/2013 άρθρο 28 καθώς και η με αριθ./18-10-2016 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου Φ.Μ.Α. τα οποία κοινοποιήθηκαν με συστημένη επιστολή, αλλά μέχρι τη λήξη της ταχθείσας προθεσμίας των είκοσι ημερών από την κοινοποίηση, η προσφεύγουσα δεν ανταποκρίθηκε για να υποβάλλει απόψεις και να προσκομίσει οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο.

Κατόπιν των ανωτέρω κοινοποιήθηκε με συστημένη επιστολή η με αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μαζί με την σχετική έκθεση ελέγχου με την οποία καταλογίζεται στην προσφεύγουσα συνολικό ποσό φόρου 4.181,07€ και αναλύεται ως εξής :

	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	50.000,00€	140.206,17€
ΦΟΡΟΣ	1.500,00€	4.206,19€
ΔΗΜ.ΦΟΡΟΣ	45,00€	126,19€
ΣΥΝΟΛΟ	1.545,00€	4.332,38€
ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ		2.787,38€
ΠΡΟΣΘ.ΦΟΡΟΣ 50%		1.393,69€
ΣΥΝΟΛΟ		4.181,07€

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της παραπάνω οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, υποστηρίζοντας ότι δεν ελήφθησαν υπόψη κατά τον έλεγχο δύο βασικά χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου:

1. Πρόκειται για στενή λωρίδα γης με πρόσοψη 7,76 μέτρων χαρακτηρισμένο ως μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
2. Η απόσταση από τη θάλασσα είναι μεγαλύτερη από αυτή του συγκριτικού.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 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 το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, ή 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 8 παρ. 2 και 3 του Ν 1521/1950 ο υπόχρεος για το φόρο μπορεί εντός διμήνου από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση Φ.Μ.Α. σύμφωνα με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο και να καταβάλλει τον επιπλέον αναλογούντα φόρο.

Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η 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 του Ν 1521/1950, ούτε κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν.4174/13

1. Η Φορολογική Διοίκηση κοινοποιεί εγγράφως στο φορολογούμενο σημείωμα διαπιστώσεων με τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου, και τον προσωρινό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου ο

οποίος πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένος. Ο φορολογούμενος δύναται να ζητά να λαμβάνει αντίγραφα των εγγράφων στα οποία βασίζεται ο διορθωτικός προσδιορισμός φόρου. Ο φορολογούμενος έχει τη δυνατότητα να διατυπώσει «εγγράφως» τις απόψεις του σχετικά με τον προσωρινό διορθωτικό προσδιορισμό φόρου εντός είκοσι (20) ημερών από την «κοινοποίηση» της έγγραφης γνωστοποίησης.

2. Η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει την οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, εντός μηνός από την ημερομηνία παραλαβής των απόψεων του φορολογούμενου ή, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος δεν υποβάλλει τις απόψεις του, την εκπνοή της προθεσμίας που ορίζεται στην παράγραφο 1. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται με βάση έκθεση ελέγχου την οποία συντάσσει η Φορολογική Διοίκηση. Η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει εμπειριστатωμένα και αιτιολογημένα τα γεγονότα, τα στοιχεία και τις διατάξεις τις οποίες έλαβε υπόψη της η Φορολογική Διοίκηση για τον προσδιορισμό του φόρου. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μαζί με την έκθεση ελέγχου κοινοποιούνται στον φορολογούμενο.

Ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας κρίνεται αβάσιμος διότι για τον προσδιορισμό της αξίας του περιγραφόμενου ακινήτου συνεκτιμήθηκαν συγκριτικά στοιχεία που υπήρχαν καταγεγραμμένα στο βιβλίο συγκριτικών που τηρείται στη Δ.Ο.Υ. και αφορούν ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά στοιχεία. Σύμφωνα με τα ανωτέρω ο έλεγχος έκρινε ότι το συγκεκριμένο ακίνητο μειονεκτεί έναντι του συγκριτικού λόγω μεγαλύτερης απόστασης από τη θάλασσα και για το λόγο αυτό προσδιόρισε μικρότερη τιμή μονάδος 250,00€/τμ.

Οι απόψεις της προσφεύγουσας όσον αφορά τα χαρακτηριστικά του οικοπέδου (μικρή πρόσοψη και απόσταση από θάλασσα) θα μπορούσαν να ληφθούν υπόψη στο στάδιο πριν την οριστική πράξη, αν προσκόμιζε στοιχεία (νέα συγκριτικά) που το αποδείκνυαν, πράγμα που δεν έκανε.

Όσον αφορά το γεγονός ότι το κρινόμενο οικόπεδο έχει χαρακτηριστεί ως άρτιο και μη οικοδομήσιμο αυτό δεν αποτελεί μειονέκτημα αφού ήδη υπάρχει κατοικία εντός αυτού.

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 στην από 25-11-2016 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου 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 αριθμό πρωτοκόλλου/05-01-2017 ενδικοφανούς προσφυγής τηςΑ.Φ.Μ.και την **επικύρωση** της με αριθ./25-11-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ.

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

ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ :/25-11-2016

	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	50.000,00€	140.206,17€	140.206,17€
ΦΟΡΟΣ	1.500,00€	4.206,19€	4.206,19€
ΔΗΜ.ΦΟΡΟΣ	45,00€	126,19€	126,19€
ΣΥΝΟΛΟ	1.545,00€	4.332,38€	4.332,38€
ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ		2.787,38€	2.787,38€
ΠΡΟΣΘ.ΦΟΡΟΣ 50%		1.393,69€	1.393,69€
ΣΥΝΟΛΟ		4.181,07€	4.181,07€

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

Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

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 .