



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2

Καλλιθέα 05-05-2017

Αρ. Απόφασης 2725

Ταχ. Δ/ση : Αριστογέιτονος 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 του, ΑΦΜκατοίκου Αλιβερίου οδός Τ.Κ.34500, κατά της με αριθ./25-11-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΚΙΔΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΚΙΔΑΣ 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. πρωτοκόλλου/05-01-2017 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 της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΚΙΔΑΣ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος συνολικό ποσό φόρου **5.289,06€** (διαφορά φόρου 2.404,12€ πλέον 2.884,94€ πρόσθετος φόρος 120% λόγω ανακρίβειας).

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αριθ./2015 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΚΙΔΑΣ για τον έλεγχο της δήλωσης Φ.Μ.Α με αριθ./2011 που υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. ΚΥΜΗΣ, με την οποία δηλώθηκε η αγορά κατά πλήρη κυριότητα 100% από τον προσφεύγοντα, ενός οικοπέδου 2.287,80τμ κείμενο στη θέσητου οικισμού ΒΕΛΟΥΣ έναντι δηλωθείσας αγοραίας αξίας 3.000,00€ (προεκτίμηση Δ.Ο.Υ. ΚΥΜΗΣ αξίας 29.741,00€) και κατεβλήθη συνολικός φόρος 247,20€ με το με αριθ./2011 διπλότυπο είσπραξης της Δ.Ο.Υ. ΚΥΜΗΣ.

Στη συνέχεια με το με αριθ./15-11-2011 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτων της συμβολαιογράφου Αλιβερίου, 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 Φ.Μ.Α./2010 : οικόπεδο έκτασης 494,16τμ επί της οδού το οποίο βρίσκεται στον ίδιο οικισμό προς 11,00€/τμ. Το κρινόμενο οικόπεδο πλεονεκτεί χρονικά και μειονεκτεί λόγω έκτασης του συγκριτικού στοιχείου, η αξία του καθορίζεται στα 13,00€/τμ. και σύμφωνα με την εκτίμηση της Δ.Ο.Υ. το ακίνητο εμφανίζεται εξ ολοκλήρου εντός ορίων οικισμού.

Προσδιορισμός αξίας οικόπεδου 2.287,80 x 13,00€/τμ = 29.741,00€.

Στη συνέχεια εξεδόθη το με αριθ. πρωτ./12-10-2016 σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου Φ.Μ.Α του Ν 4174/2013 άρθρο 28 καθώς και η με αριθ./12-10-2016 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου Φ.Μ.Α. τα οποία κοινοποιήθηκαν στον προσφεύγοντα, αλλά μέχρι τη λήξη της ταχθείσας προθεσμίας των είκοσι ημερών από την κοινοποίηση, δεν ανταποκρίθηκε για να υποβάλλει απόψεις και να προσκομίσει οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο.

Κατόπιν των ανωτέρω κοινοποιήθηκε η με αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου (αριθ.πρωτ./06-12-2016) μαζί με την σχετική έκθεση ελέγχου με την οποία καταλογίζεται συνολικό ποσό φόρου 5.289,06€ και αναλύεται ως εξής :

	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	3.000,00€	29.741,00€
ΦΟΡΟΣ	240,00€	2.574,10€
ΔΗΜ.ΦΟΡΟΣ	7,20€	77,22€
ΣΥΝΟΛΟ	247,20€	2.651,32€
ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ		2.404,12€
ΠΡΟΣΘ.ΦΟΡΟΣ 120%		2.884,94€
ΣΥΝΟΛΟ		5.289,06€

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

1. Το ακίνητο δεν βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός ορίων οικισμού, αλλά ένα μέρος αυτού.
2. Ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου δεν έγινε με ορθά κριτήρια

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.5 του Ν.1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) 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 υπ όψη 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 άρθρο 3 του Ν 1521/1950, ούτε κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων. Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου δεν έγινε με ορθά κριτήρια κρίνεται αβάσιμος, διότι συνεκτιμήθηκε συγκριτικό στοιχείο που υπήρχε καταγεγραμμένο στο βιβλίο συγκριτικών που τηρείται στη Δ.Ο.Υ. για ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά στοιχεία.

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 εμπεριστατωμένα 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.

Η άποψη του προσφεύγοντος ότι το κρινόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός ορίων οικισμού αλλά ένα μέρος αυτού, θα μπορούσε να ληφθεί υπόψη στο στάδιο πριν την οριστική πράξη, αν προσκόμιζε στοιχεία που το αποδείκνυαν πράγμα που δεν έκανε.

Επιπλέον στο με αριθ./15-11-2011 συμβόλαιο αγοραπωλησίας το εν λόγω ακίνητο αναφέρεται ως αστικό ακίνητο και ως οικόπεδο και στην από 18-10-2011 προσαρτημένη βεβαίωση του μηχανικούδηλώνεται ότι <<σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 το μεταβιβαζόμενο οικόπεδο είναι αδόμητο>>.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος για τη θέση του ακινήτου, είναι αβάσιμος και δεν ευσταθεί.

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. ΧΑΛΚΙΔΑΣ 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 αριθ.πρωτοκόλλου/05-01-2017 ενδικοφανούς προσφυγής τουΑΦΜκαι την **επικύρωση** της με αριθ./25-11-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΚΙΔΑΣ.

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	3.000,00€	29.741,00€	29.741,00€
ΦΟΡΟΣ	240,00€	2.574,10€	2.574,10€
ΔΗΜ.ΦΟΡΟΣ	7,20€	77,22€	77,22€
ΣΥΝΟΛΟ	247,20€	2.651,32€	2.651,32€
ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ		2.404,12€	2.404,12€
ΠΡΟΣΘ. ΦΟΡΟΣ 120%		2.884,94€	2.884,94€
ΣΥΝΟΛΟ		5.289,06€	5.289,06€

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 .