



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 3/5/2017

Αριθμός απόφασης 2669

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 4/1/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή του , ΑΦΜ , κατοίκου Ν. ΜΑΚΡΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, οδόςΤ.Κ 19005 κατά της υπ' αριθ./25-11-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 24/11/2016 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 από 4/1/2017 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./25-11-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 5010,30 €, πλέον 2.730,62 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών).

Η διαφορά φόρου προέκυψε με την έκδοση της υπ. αρ. εντολής του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ για τον έλεγχο της δήλωσης Φ.Μ.Α υπ. αρ./15-7-2015 με βάση την οποία συντάχθηκε το υπ. αρ./28-7-2015 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου ΑΘΗΝΩΝ βάση του οποίου πραγματοποιήθηκε πώληση οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου επιφάνειας 295,40 τ.μ μετά της επί αυτού ισόγειας λυόμενης οικίας εμβαδού 42,00τ.μ το οποίο βρίσκεται στην δημοτική ενότητα Ν. ΜΑΚΡΗΣ του δήμου ΜΑΡΑΘΩΝΑ Ανατολικής Αττικής στην διασταύρωση των οδώνστο Ο.Τ 548 με πρόσοψη σε εγκεκριμένη οδό, με δηλωθέν τίμημα 30.000€ .

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ανωτέρω οικοπέδου η αρμόδια φορολογική αρχή λαμβάνοντας υπόψη:

Α)το συγκριτικό στοιχείο του Φ.Μ.Α/30-7-2014 όπου οικόπεδο εκτάσεως **403,10** τ. μ το οποίο βρίσκεται στην ίδια περιοχή στο Ο.Τ 540 μεταβιβάστηκε με οριστική αξία 650€/τμ.

Β) Το κρινόμενο είναι ίσης αξίας λόγω έκτασης και θέσης.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΕ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΚΡΙΝΟΜΕΝΟΥ

Οικόπεδο 295,40 τ.μ×**650€**=192.010€

Δηλωθείσα αξία 25.000€

Η συνολική αξία βάση ελέγχου προσδιορίστηκε σε 215.718,16€ (192.010 αξία οικοπέδου + 23.708,16€ αξία κτίσματος).

Κατόπιν των ανωτέρω στάλθηκε με συστημένη επιστολή στον προσφεύγοντα το με αρ. πρωτ./2016 Σημείωμα διαπιστώσεων Ελέγχου και η Πράξη Προσωρινού Προσδιορισμού φόρου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν 4174/2013.

Ο προσφεύγων προσήλθε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ και υπέβαλε τις απόψεις του με το υπ.αρ. πρωτ./2016 υπόμνημα του οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές από τον έλεγχο και στην συνέχεια εκδόθηκε η κρινόμενη πράξη.

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

1.Η προσβαλλόμενη πράξη τυγχάνει ουσιαστικά απολύτως αβάσιμη, άλλως διαλαμβάνει μη νόμιμη αιτιολογία σύμφωνα με την υπ. αριθμό 3833/2014 απόφαση της 7μελούς σύνθεσης του Β' Τμήματος του Σ.τ.Ε. με την οποία ακυρώθηκε η με αριθμό ΠΟΛ. 1131/5-6-2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών .

2.Η με αριθμό πολ. 1239/23-10-2015 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών με θέμα: «Τροποποίηση της ΠΟΛ 1131/5-6-2013 (ΦΕΚ 1499 Β') απόφασης του Υπουργού Οικονομικών»,

δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ Β΄ 2330/29-10-2015 με την οποία ορίστηκε τιμή για τα οικόπεδα της περιοχής 300,00 ευρώ/τ.μ. αντί του αρχικώς ορισθέντος 620,00 ευρώ/τ.μ.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν 1587/1950 όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 22 του Ν 3842/2010(294Α ορίζει συντελεστής του φόρου μεταβίβασης σε ποσοστό 8% για το μέχρι 20.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 10% για πέρα του ποσού αυτού τμήμα αυτής... .Με την παράγραφο 1 του άρθρου 11 Ν 4223/2013 ορίζεται συντελεστής 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ Ν1587/1950 ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τμήμα 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 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 μεταβιβαζόμενου 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 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 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 με την με αριθμό 3833/2014 απόφαση της 7μελούς σύνθεσης του Β΄ Τμήματος του Σ.τ.Ε. ακυρώθηκε η με αριθμό ΠΟΛ. 1131/5-6-2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών με θέμα: «Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου δήμου ή κοινότητας για τα έτη 2011, 2012 και 2013 στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, αποκλειστικά για τον προσδιορισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων», δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ Β΄ 1499/20-6-2013, κατά το μέρος που αφορούσε στον καθορισμό τιμών σε οικόπεδα της 4ης Π.Ε. του πρώην Δήμου Ν. Μάκρης.

Επειδή κατόπιν της έκδοσης της ανωτέρω απόφασης και σε συμμόρφωση του Υπουργείου με αυτήν, εκδόθηκε η με αριθμό πολ. 1239/23-10-2015 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών με θέμα: «Τροποποίηση της ΠΟΛ 1131/5-6-2013 (ΦΕΚ 1499 Β΄) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών», δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ Β΄ 2330/29-10-2015 (σχετ. 2), με την οποία ορίστηκε τιμή για τα οικοπέδα της ως άνω περιοχής **το ποσό των 300,00 ευρώ/τ.μ.** αντί του αρχικώς ορισθέντος **620,00 ευρώ/τ.μ.**

Επειδή ο προσφεύγων επικαλείται τις ως άνω αποφάσεις και ισχυρίζεται ότι η φορολογική αρχή όφειλε να λάβει υπόψη της την ΠΟΛ 1239/23-10-2015 και να προσδιορίσει την αξία του κρινόμενου ακινήτου στην τιμή των **300,00 ευρώ/τ.μ.** όταν μάλιστα στην πραγματικότητα η τιμή αυτή είναι μεγαλύτερη από τις πραγματικές αξίες των οικοπέδων της περιοχής κατά τα έτη 2011, 2012 και 2013, προς τούτο δε εκκρεμεί ενώπιον του Σ.τ.Ε. νέα αίτηση ακυρώσεως κατ' αυτής, ουδόλως δε έλαβε υπόψη της την περαιτέρω πτώση των τιμών των ακινήτων κατά την τελευταία διετία.

Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος, διότι για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου ισχύ έχουν οι διατάξεις της παρ 2 του άρθρου 3 του Ν 1587/1950 οι δε επικαλούμενες ΠΟΛ 1131/2013 και ΠΟΛ 1239/23-10-2015 εκδόθηκαν αποκλειστικά και μόνο για την επιβολή φόρο ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων για τα έτη 2011,2012 και 2013 για ακίνητα σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας και δεν αναφέρονται στις διατάξεις των Ν 1521/1950 και 2961/2001.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 4/1/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./25-11-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης 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/25-11-2016

Διαφορά φόρου	5010,30
Δημοτικός φόρος	150,31
Πρόσθετος φόρος ανακρίβειας 51,50%	2.580,31
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	7.740,92

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 .