



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 11.04.2017

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: 937

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ ΚΑΙ

ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α8 - ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Εγνατία 45

Ταχ. Κώδικας : 54630 - Θεσσαλονίκη

Τηλέφωνο : 2313-333267

ΦΑΞ : 2313-333258

E-Mail : ded.thess@n3.syzefxis.gov.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).

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. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-01-2014).

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' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανή προσφυγή του . . του, ΑΦΜ ..., κατά της υπ' αριθ. .../....2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ... χρήσης 2005 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. .../....2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ... χρήσης 2005, της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α8 – Επανεξέτασης όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από ...2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανούς προσφυγής του . . του ..., ΑΦΜ ..., 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 υπ' αριθ. .../....2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ... χρήσης 2005 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα κύριος φόρος ποσού 22.806,13 € , πλέον δημοτικού φόρου ποσού 684,18 € και πρόσθετου φόρου λόγω ανακρίβειας ποσού 28.188,38 € , δη σύνολο φόρου 51.678,69 €, λόγω διαπιστωθείσας διαφοράς μεταξύ αξίας βάσει ελέγχου και βάσει δήλωσης (αρ. δήλωσης ΦΜΑ - .../....2005) του μεταβιβαζόμενου από επαχθή αιτία ακινήτου. Το ανωτέρω ποσό βεβαιώθηκε από τη Δ.Ο.Υ. ... με τον υπ' αρ. .../.../....2016 χρηματικό κατάλογο (Α.Τ.Β. .../....2016).

Η ανωτέρω Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φ.Μ.Α. εκδόθηκε βάσει της από2016 Έκθεσης Ελέγχου Εφαρμογής Διατάξεων του Ν. 1521/1950 περί Φ.Μ.Α., κατόπιν ελέγχου που διενήργησε η Δ.Ο.Υ., σε εκτέλεση της υπ' αρ. .../....-2015 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της.

Η εντολή εκδόθηκε κατόπιν της από2015 πληροφοριακής έκθεσης της Περιφερειακής Διεύθυνσης Κεντρικής και Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (αρ. υπόθεσης .../2015), που διαβιβάστηκε στη Δ.Ο.Υ., με το υπ' αριθ. πρωτ. .../....2015 έγγραφο, ενημερώνοντάς την ότι στο πλαίσιο διενέργειας διασταυρωτικού ελέγχου στην «... - ...», Α.Φ.Μ. ... για πωλήσεις κατοικιών που ανήγειρε στο Δ.Δ. ... Νομού ... και στους αγοραστές αυτών – μεταξύ των οποίων και στον προσφεύγοντα – διαπιστώθηκε, κατόπιν ανοίγματος των λογαριασμών της κατασκευάστριας Κοινοπραξίας και των μελών της, η καταβολή πραγματικού τιμήματος μεγαλύτερου του αναγραφόμενου στα αντίστοιχα συμβόλαια αγοραπωλησίας.

Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι ο προσφεύγων, για την αγορά μεζονέτας στην ανωτέρω περιοχή, δήλωσε τίμημα 112.802,83 € (η αντικειμενική – φορολογητέα αξία του συγκεκριμένου ακινήτου καθώς και της αποκλειστικής χρήσης γης προσδιορίστηκε στα 120.528,65 €) , ενώ καταβλήθηκε πραγματικό τίμημα τουλάχιστον 374.880,65 €.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξεως προβάλλοντας τον παρακάτω λόγο:

- Η αξία της κατοικίας που αποτελούσε και την τιμή πώλησης αυτής ανερχόταν στο ποσό των διακοσίων ογδόντα χιλιάδων (280.000,00) ευρώ και το επιπλέον καταβαλλόμενο ποσό ογδόντα χιλιάδων (80.000,00) ευρώ αφορά σε συμπληρωματικές δαπάνες εργασίας στην κατοικία του.

Επειδή, με το άρθρο 28 παρ. 2 του Ν. 4174/2013 ορίζεται: «...Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται με βάση έκθεση ελέγχου την οποία συντάσσει η Φορολογική Διοίκηση. Η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει εμπειρισττωμένα και αιτιολογημένα τα γεγονότα, τα στοιχεία και τις διατάξεις τις οποίες έλαβε υπόψη της η Φορολογική Διοίκηση για τον προσδιορισμό του φόρου».

Επειδή, με το άρθρο 34 του ανωτέρω νόμου: «Η Φορολογική Διοίκηση δύναται να προβεί, μετά από έλεγχο, σε έκδοση πράξης διόρθωσης οποιουδήποτε προηγούμενου άμεσου, διοικητικού, εκτιμώμενου ή προληπτικού προσδιορισμού φόρου, εφόσον από τον έλεγχο διαπιστωθεί αιτιολογημένα ότι ο προηγούμενος προσδιορισμός φόρου ήταν ανακριβής ή εσφαλμένος».

Επειδή, με το άρθρο 64 του ανωτέρω νόμου: «Η Φορολογική Διοίκηση έχει την υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για τη νομική βάση, τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξεως και τον προσδιορισμό φόρου».

Επειδή, δεν υπάρχει παράλειψη τήρησης ουσιώδους τύπου στην περίπτωση που συντάχθηκε έκθεση ελέγχου από όργανο της αρμόδιας για την επιβολή του φόρου Δ.Ο.Υ. επί τη βάση άλλης έκθεσης ελέγχου, η οποία συντάχθηκε από υπάλληλο αναρμόδιας Δ.Ο.Υ. και υιοθετούνται οι διαπιστώσεις και τα συμπεράσματα αυτής. Και αυτό γιατί στην περίπτωση αυτή έλαβε χώρα η απαιτούμενη εκτίμηση των διαλαμβανομένων στην άλλη έκθεση στοιχείων από το όργανο της αρμόδιας για την επιβολή του φόρου Δ.Ο.Υ. και συντάχθηκε και σχετική έκθεση (ΔΕΦΘες 41/2002, ΔΝΦ 2003, σ.319). Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση, που ο έλεγχος και σύνταξη της σχετικής έκθεσης από όργανο της αρμόδιας για την επιβολή του φόρου Φορολογικής Αρχής έχει στηριχθεί σε εκτίμηση εγγράφων άλλης οικονομικής αρχής ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ν. 4174/2013 ορίζεται ότι: «Σε περίπτωση αμφισβήτησης πράξης προσδιορισμού φόρου στα πλαίσια ενδικοφανούς προσφυγής, ο φορολογούμενος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που προβαίνει στην εν λόγω αμφισβήτηση φέρει το βάρος της απόδειξης της πλημμέλειας της πράξης προσδιορισμού του φόρου».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του α.ν. 1521/1950 ορίζεται : «Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 και 5 του α.ν. 1521/1950 ορίζεται: «Ακίνητα λογίζονται τα κατά τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικος χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα..... 5.

Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεώς των».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 1 περ. ε' του α.ν. 1521/1950 ορίζεται : «Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει:.. ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τα λοιπάς περιπτώσεις».

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν. 1249/1982 για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα λαμβάνονται υπόψη οι αντικειμενικές τιμές. Σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας τότε ο φόρος υπολογίζεται με βάση το τίμημα.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 του α.ν. 1521/1950 ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο και η διαφορά μεταξύ της αξίας (αγοραίας ή αντικειμενικής) βαρύνει τον αγοραστή.

Επειδή, σύμφωνα με την υπ' αρ. 36/16-02-2012 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, στη διαδικασία αγοραπωλησίας ακινήτου κυριαρχούν τρεις νομικές έννοιες, που είναι αυτοτελείς και ανεξάρτητες μεταξύ τους : 1) Αγοραία αξία, 2) Αντικειμενική αξία και 3) Καταβληθέν τίμημα. Από το γενικό νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις αγοραπωλησίες ακινήτων προκύπτει ότι ο νομοθέτης θέλει σαφώς οι φορολογικές επιβαρύνσεις του αγοραστή να υπολογίζονται στο πράγματι καταβληθέν τίμημα, που όταν φυσικά είναι δύσκολο να αποδειχθεί, αυτό υπολογίζεται στην αντικειμενική αξία ή, όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, στην αγοραία αξία, καθόσον το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο δεν αρκεί προς απόδειξη του ύψους του πράγματι καταβληθέντος (ΣτΕ 961/2007).

Επειδή, το άρθρο 72 παρ. 17 του Ν. 4174/2013 ορίζει ότι : «Στις πράξεις καταλογισμού οποιουδήποτε φόρου που εκδίδονται μετά την 1.1.2014 και αφορούν εν γένει φορολογικές υποχρεώσεις, χρήσεις, περιόδους ή υποθέσεις έως την 31.12.2013, εξακολουθούν να επιβάλλονται οι πρόσθετοι φόροι του άρθρου 1 του Ν. 2523/1997, όπως ίσχυε κατά φορολογία και χρήση...»

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.2523/1997 ορίζεται ότι : «Αν ο κατά τη φορολογική νομοθεσία υπόχρεος να υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεσή του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου:β) υποβάλει ανακριβή δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω της ανακρίβειας, για κάθε μήνα καθυστέρησης.»

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 2 του Ν.2523/1997 ορίζεται ότι : «.. Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων δεν μπορούν να υπερβούν: α) το εξήντα τοις εκατό για την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης και β) το εκατόν είκοσι τοις εκατό για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολή δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος ...»

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση:

- Σύμφωνα με την από2015 πληροφοριακή έκθεση του Σ.Δ.Ο.Ε. Κεντρικής και Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, επί του οποίου εδράζεται η από ...-2016 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ... και η προσβαλλόμενη υπ' αρ. .../2016 πράξη, ο ... του ..., με το υπ' αρ. .../...2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης . . - ., αγόρασε, τη μεζονέτα με στοιχείο Δ¹, αποτελούμενη από: α) υπόγεια αποθήκη εμβαδού ... m², β) ισόγειο όροφο εμβαδού ... m² και γ) απέκτησε το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε ένα τμήμα του αγροτεμαχίου εκτάσεως ...m². Για την εν λόγω αγορά δηλώθηκε τίμημα 112.802,23 € (η αντικειμενική – φορολογητέα αξία του συγκεκριμένου ακινήτου καθώς και της αποκλειστικής χρήσης γης, προσδιορίστηκε σε 120.528,65 €).
- Το Σ.Δ.Ο.Ε. προκειμένου να διερευνήσει το πραγματικό καταβληθέν τίμημα της αγοραπωλησίας, προέβη σε άρση τραπεζικού απορρήτου των τραπεζικών λογαριασμών της κατασκευάστριας κοινοπραξίας (...), καθώς και όλων των μελών που συμμετέχουν στην κοινοπραξία, διότι όπως είχε διαπιστωθεί αποδέκτες χρηματικών ποσών για τις πωλούμενες κατοικίες, ήταν και τα φυσικά πρόσωπα που συμμετείχαν σ' αυτή, σε προσωπικούς τους τραπεζικούς λογαριασμούς.
- Από την έρευνα διαπιστώθηκε, ότι ο προσφεύγων κατέβαλε είτε σε λογαριασμούς της κοινοπραξίας, είτε σε προσωπικούς λογαριασμούς των μελών που συμμετέχουν σ' αυτήν συνολικό ποσό ύψους 374.880,65 ευρώ.
- Από τον έλεγχο έγιναν δεκτά προσκομισθέντα παραστατικά δαπανών που έγιναν για λογαριασμό του αγοραστή (από την κατασκευάστρια κοινοπραξία) ύψους 950,56 €.
- Δεδομένου ότι ο έλεγχος διαπίστωσε ότι το συνολικό τίμημα ήταν μεγαλύτερο του δηλωθέντος στην υποβληθείσα δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, αυτή κρίθηκε ως ανακριβής κατά το συνολικό ποσό που διαπιστώθηκε ότι πληρώθηκε, πλέον αυτού που καθορίστηκε ως φορολογητέα αξία, ήτοι κατά το ποσό των 253.401,44 € (374.880,65-950,56-120.528,65), ενώ προέκυψαν οι κάτωθι διαφορές φόρου.

Υπ' αρ. .../2005 δήλωση Φ.Μ.Α.			
Στοιχεία εκκαθάρισης φόρου	Βάσει δήλωσης	Βάσει ελέγχου	Διαφορά
Αντικειμενική αξία ακινήτου	120.528,65	120.528,65	-
Καταβληθέν Τίμημα	112.820,23	373.930,09	261.109,86
Φορολογητέα αξία ακινήτου	120.528,65	373.930,09	253.401,44
Φόρος μεταβίβασης με συντελεστή 7%	1.050,00	1.050,00	-
Φόρος μεταβίβασης με συντελεστή 9%	9.497,58	32.303,71	22.806,13
Κύριος φόρος	10.547,58	33.353,71	22.806,13
Δημοτικός φόρος 3%	316,43	1.000,61	684,18
Σύνολο	10.864,01	34.354,32	23.490,31
Πρόσθετος φόρος ανακρίβειας 120%		28.188,38	28.188,38

Σύνολο φόρου	10.864,01	62.542,70	51.678,69
--------------	-----------	-----------	------------------

Κατά συνέπεια ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα περί ουσιαστικής αβασιμότητας των ελεγκτικών διαπιστώσεων στερείται νομικής και ουσιαστικής βασιμότητας και δεν γίνεται αποδεκτός.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της υπ' αριθ. πρωτ. .../....2016 ενδικοφανούς προσφυγής του . . του ..., ΑΦΜ:

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

Υπ' αριθ. .../....2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου χρήσης 2005

Διαφορά κύριου φόρου	22.806,13€
Διαφορά δημοτικού φόρου 3%	684,18€
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120%	28.188,38€
Σύνολο διαφοράς φόρου	51.678,69€

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

Ακριβές αντίγραφο
Η υπάλληλος του Αυτοτελούς
Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΚΑΤΣΙΟΥΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

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.