



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2**

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 213 1604536

**ΦΑΞ** : 2131604567

Καλλιθέα 27.01.2017

αριθμός απόφασης 880

### **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. Της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94).

γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».

δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ε. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την με αριθμ. ΔΕΔ 1126366ΕΞ2016/30.08.2016(ΦΕΚ2759/τ.β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 03.10.2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... του ....., με ΑΦΜ ....., κατοίκου ....., οδός ....., αρ. ...., κατά της με αριθμ. ..../2016 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου,

χρονολογία φορολογίας 19.05.2010, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. .... και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθμ. ..../2016 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, χρονολογία φορολογίας 19.05.2010, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 10.08.2016 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Την από 07.10.2016 έκθεση απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ....

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 03.10.2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... **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 με αρ. ..../2016 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, χρονολογία φορολογίας 19.05.2010, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., η οποία εκδόθηκε την 10.08.2016, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος οφειλόμενη διαφορά κύριου φόρου ποσού 50.890,55 ευρώ (αντιστοιχεί στο 75%), πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (120%) ποσού 61.068,68 ευρώ, ήτοι συνολικό ποσό για καταβολή 111.959,23 ευρώ.

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν έκδοσης της με αριθ. ..../23.12.2015 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., για τον έλεγχο της ακρίβειας και της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του ν. 1521/1950 της με αριθ. ..../2010 υποβληθείσας δήλωσης στη Δ.Ο.Υ. .... (μέσω της Δ.Ο.Υ. .... αρ. δηλ. ..../2010), όπου και διαπιστώθηκε ότι ο ..... υπέβαλλε ανακριβή δήλωση μεταβίβασης ακινήτου δηλώνοντας ως αξία τιμήματος το ποσό των 140.000,00 €, ενώ ως αντικειμενική αξία το ποσό των 414.000,00 €, αντί της ορθής αξίας των 1.072.777,50 €. Η διαφορά οφείλεται σε λανθασμένο υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του μεταβιβασθέντος αγροτεμαχίου με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ. Ειδικότερα, για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του αγροτεμαχίου, όπου έπρεπε να έχει χρησιμοποιηθεί συντελεστής ΕΒΑ (Ειδική Βασική Αξία Γης) με τιμή 60, αντί του δηλωθέντος συντελεστή ΑΒΑ (Αρχική Βασική Αξία Γης) με τιμή 40 και να χρησιμοποιηθεί συντελεστής απόστασης από τη θάλασσα 1,5 αντί του δηλωθέντος συντελεστή 1, λόγω της ορθής μέτρησης της απόστασης από τη θάλασσα στα 150 μ. αντί του δηλωθέντος πάνω από 800 μ.

#### Ιστορικό

Με το με αριθ. ..../19.05.2010 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου του συμβολαιογράφου Αθηνών ..... μεταβιβάστηκε από τον

..... στους κάτωθι αγοραστές:  
α)....., η πλήρη κυριότητα ποσοστού 75% και  
β)....., σύζυγο του ....., η πλήρης κυριότητα ποσοστού 25%, ενός αγροτεμαχίου άρτιου και οικοδομήσιμου εμβαδού 11.500,00 τ.μ., εκτός σχεδίου πόλεως, κείμενο στη θέση «.....» ή «.....» ή «.....» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. .... του Δήμου ..... του Νομού ....., το οποίο δηλώθηκε ότι απέχει από τη θάλασσα πάνω από 800 μ., με πρόσωπο σε αγροτική οδό, έναντι δηλωθέντος τιμήματος 140.000,00 € και αντικειμενικής αξίας 414.000,00 €, σύμφωνα με το έντυπο Α-Α ΓΗΣ. Για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε συντελεστής ΑΒΑ (Αρχική Βασική Αξία Γης)=40€, όπου ΑΒΑ είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης με μονοετή καλλιέργεια που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Κοινοτική οδό και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα. Επίσης στο φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του αγροτεμαχίου λήφθηκαν υπόψη οι συντελεστές 1,00 λόγω της πρόσοψης σε αγροτική οδό και 1,00 λόγω της απόστασης από θάλασσα πάνω από 800 μέτρα. Για το λόγο αυτό υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. .... η με αριθ. ..../2010 δήλωση φόρου μεταβίβασης (μέσω της Δ.Ο.Υ. .... αρ. δηλ. ..../2010). Βάσει την ως άνω δήλωσης προσδιορίστηκε ο φόρος μεταβίβασης ήτοι 30.488,00 € και ο οποίος καταβλήθηκε με το αριθ. ..../2010 Διπλότυπο Είσπραξης της Δ.Ο.Υ. ....

Με την έκδοση της με αριθ. ..../23.12.2015 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ...., για τον έλεγχο της ακρίβειας και της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του α.ν. 1521/1950, ελέγχθηκε η ακρίβεια της άνω αναφερόμενης δήλωσης φόρου μεταβίβασης. Σύμφωνα με την από 10.08.2016 Έκθεση Ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ...., από τον έλεγχο της υποβληθείσας δήλωσης μεταβίβασης, του συνταχθέντος συμβολαίου αγοραπωλησίας, σε συνδυασμό με τα στοιχεία που είχε στη διάθεσή του ο έλεγχος (τοπογραφικό διάγραμμα, ΚΑΕΚ) διαπιστώθηκαν τα ακόλουθα:

- Η απόσταση από τη θάλασσα μετρήθηκε περίπου στα 150,00 μ. Για τον προσδιορισμό της ακριβούς απόστασης του ακινήτου από τη θάλασσα (κατά τη δήλωση μεγαλύτερη από 800 μ.), ο έλεγχος προέβη στον εντοπισμό του αγροτεμαχίου με τη βοήθεια του ΚΑΕΚ ..... (μνημονεύεται στο συμβόλαιο), των συντεταγμένων Χ και Ψ που προκύπτουν από αυτό, τη χρήση των χαρτών του Κτηματολογίου και του προγράμματος γραφικής απεικόνισης της γης της εταιρείας Google (Google Earth και Google Maps).
- Στον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε ορθά ο συντελεστής προσώπου σε αγροτική οδό, καθώς στη ..... δεν υφίστανται δημοτικές οδοί σε εκτός οικισμού περιοχές.
- Λόγω της μέτρησης από τον έλεγχο της απόστασης από τη θάλασσα σε 150,00 μ. προκύπτει ότι για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του αγροτεμαχίου έπρεπε να χρησιμοποιηθεί συντελεστής ΕΒΑ (Ειδική Βασική Αξία Γης) με τιμή 60, αντί του δηλωθέντος

συντελεστή ABA (Αρχική Βασική Αξία Γης) με τιμή 40, να υπολογιστεί ο πίνακας Γ του εντύπου ΑΑ-Γης (Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης) και να χρησιμοποιηθεί συντελεστής απόστασης από θάλασσα 1,5 αντί του δηλωθέντος συντελεστή 1.

Βάσει των ως άνω διαπιστώσεων ο έλεγχος προσδιόρισε τη συνολική αντικειμενική αξία αγροτεμαχίου σε 1.072.777,50 € και απέστειλε στον προσφεύγοντα το με αριθ. πρωτ. ....../06.06.2016 Σημείωμα Διαπιστώσεων με συνημμένο τον Προσωρινό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης προκειμένου να εκφράσει τις απόψεις του εντός προθεσμίας είκοσι ημερών, όμως ο προσφεύγων δεν ανταποκρίθηκε με συνέπεια την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

α) Ο έλεγχος, προκειμένου για τον προσδιορισμό της απόστασης του αγροτεμαχίου από τη θάλασσα, χρησιμοποίησε στοιχεία ιδιωτικής αλλοδαπής εταιρείας η οποία ούτε εδρεύει στην Ελλάδα, ούτε έχει κάποιο παράρτημα ή υποκατάστημα, δεν έχει νομική υπόσταση, δεν αντιπροσωπεύεται στην Ελλάδα, ούτε έχει υπογράψει κάποια σύμβαση με το Υπουργείο Οικονομικών για να χρησιμοποιούνται από το Ελληνικό Δημόσιο οι χάρτες της και οι απεικονίσεις της γης.

β) Οι αρμόδιοι υπάλληλοι της Δ.Ο.Υ. δεν έχουν καμία τεχνική γνώση για να αντιληφθούν την πραγματική απόσταση του αγροτεμαχίου από τη θάλασσα και επιπλέον δεν χρησιμοποίησαν κάποιον τεχνικό σύμβουλο ή αρμόδιο υπάλληλο της Πολεοδομίας .....

γ) Οι προηγούμενες μεταβιβαστικές πράξεις του εν λόγω αγροτεμαχίου εμφανίζουν το αγροτεμάχιο να απέχει πάνω από 800 μ. από τη θάλασσα.

δ) Οι αρμόδιοι υπάλληλοι δεν χρησιμοποίησαν ούτε δημόσια έγγραφα άλλων υπηρεσιών, ούτε βεβαιώσεις δημοσίων αρχών για να επιβεβαιώσουν την πραγματική απόσταση του ακινήτου από τη θάλασσα.

ε) Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία του χώρου για να διαπιστωθεί η ορθή απεικόνιση.

**Επειδή**, για πράξεις που εκδίδονται από 01.01.2014, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 του ν.4174/2013 όπως ισχύει: «ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα επανεξέτασης της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης ...».

Ειδικότερα, όσον αφορά την προσβαλλόμενη πράξη, σύμφωνα με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου και νόμου (Κ.Φ.Δ.), αυτή εμπροθέσμως και παραδεκτώς προσβάλλεται στην παρούσα ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

**Επειδή**, σύμφωνα τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982, όπως ισχύει, σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων: «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων. 1.Για τον

προσδιορισμό της φορολογητέας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, .... 2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται: α) η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομείωσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες, β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου . . . γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων. ... 6. Σε περίπτωση που δεν αμφισβητηθεί η προκαθορισμένη αξία, ο Οικονομικός Έφορος ελέγχει την ακρίβεια των δηλώσεων μόνο όσον αφορά τα προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων σύμφωνα με τα οποία διαμορφώνεται η αξία τους. Αν διαπιστωθεί ανακρίβεια των στοιχείων τούτων, εκδίδεται πράξη με την οποία καταλογίζεται ο φόρος, την πληρωμή του οποίου θα διέφευγε ο υπόχρεος με την ανακρίβεια καθώς και ο πρόσθετος φόρος ίσος με ποσοστό διακόσια σαράντα τα εκατό (240%) της διαφοράς του φόρου. ...»

**Επειδή,** στις παραγράφους 1 και 5 του άρθρου 1 του ν.1587/1950 «Περί κυρώσεως τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521/1950 Αναγκαστικού Νόμου Περί Φόρου Μεταβιβάσεως Ακινήτων» (ΦΕΚ 294 Α') ορίζεται ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ..... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών .... 5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των.»

**Επειδή,** σύμφωνα με τις οδηγίες για την ορθή συμπλήρωση του εντύπου ΑΑ-ΓΗΣ: «Η απόσταση της εδαφικής έκτασης από τη θάλασσα ορίζεται ως η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και τη θάλασσα, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμέριου κύματος, εφόσον αυτό έχει χαραχθεί επίσης, ή από τη συνήθη θέση της γραμμής που φθάνει το κύμα όταν αυτό δεν έχει χαραχθεί. Η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών αλλά με ευθύνη του δηλούντος».

**Επειδή,** ο διενεργούμενος έλεγχος προκειμένου για τον προσδιορισμό της ακριβούς απόστασης του ακινήτου από τη θάλασσα και έχοντας στη διάθεσή του τον ΚΑΕΚ ακινήτου (.....) ο οποίος αναγράφονταν στο με αριθ. .... /19.05.2010 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου, χρησιμοποίησε τις συντεταγμένες του εγγύτερου σημείου από τη θάλασσα που προκύπτουν από αυτό (Χ..... και Υ.....) καθώς τους

χάρτες που βρίσκονται διαθέσιμοι στην ιστοσελίδα της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.» με αποτέλεσμα να μετρήσει την απόσταση του μεταβιβασθέντος ακινήτου από τη θάλασσα σε λιγότερο από 800 μ.

**Επειδή**, ο προσφεύγων δεν προσκόμισε στοιχεία ή βεβαίωση από την Τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Δήμου προκειμένου να αποδείξει τον ισχυρισμό του περί λανθασμένου προσδιορισμού της απόστασης από τη θάλασσα.

**Επειδή**, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 10.08.2016 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ...., επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και 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 ημερομηνία κατάθεσης 03.10.2016 και αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... **ΤΟΥ** ....., με ΑΦΜ .....

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

Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού ΦΜΑ με αριθ. .... /2016 (ποσοστό 75%)

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Διαφορά φόρου              | 50.890,55 €         |
| Συν πρόσθετος φόρος 120%   | 61.068,68 €         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ</b> | <b>111.959,23 €</b> |

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

Με εντολή του Προϊσταμένου της  
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

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.