



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα 4/1/2017  
Αριθμός απόφασης: 39

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ : Α2**  
**Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19**  
**Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα**  
**Τηλέφωνο : 2131604521**  
**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. Της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 64).
  - γ. 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 ...../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 αριθμ. Δ.Ε.Δ. ΕΞ 1126366/30.08.2016(ΦΕΚ 2759 / τ. Β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».
4. Την από 12/9/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ..... του ....., ΑΦΜ ..... κατοίκου ....., περιοχή ..... κατά της υπ' αριθ. ....../5-7-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την υπ' αριθ...../5-7-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 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 12/9/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... 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 υπ' αριθ. .... /5-7-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος ποσού 1.748,78 €, πλέον 2.141,74 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120%).

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν ελέγχου της υπ' αριθμ. .... /2009 δήλωσης Φ.Μ.Α. (λόγω κτήσης δια χρησικτησίας με το υπ' αριθμ. .... /2009 πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ρόδου,) οικοπέδου εντός οικισμού του ΔΔ ..... του Δ. .... επιφάνειας 623 τ.μ όπως εμφανίζεται ως τμήμα Κ στο συνημμένο στην αγωγή τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού ..... που αποσπάστηκε από ακίνητο μεγαλύτερης έκτασης τμήματος ακινήτου της μερίδας Γαιών ..... (τμήμα Κ) . Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του οικοπέδου ορίστηκε τίμημα 3.000,00ευρώ και κατεβλήθη ο αναλογών φόρος με βάση το δηλωθέν τίμημα. Επίσης έγινε προσωρινή εκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε στις 35.522,00ευρώ (623X 57τ.μ= 35.822,50€) χωρίς να γίνει αποδεκτή από την προσφεύγουσα. Στην συνέχεια μετά τον διενεργηθέντα έλεγχο ο οποίος προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου στην ίδια αξία με την προσωρινή εκτίμηση, η αρμόδια Δ.Ο.Υ γνωστοποίησε στην προσφεύγουσα Σημείωμα Διαπιστώσεων Αποτελεσμάτων Ελέγχου του άρθρου 28 Ν 4174/2013 με την προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου προκειμένου να εκφράσει τις απόψεις της .

Η προσφεύγουσα με το υπ. αρ. πρωτ. .... /6-6-2016 υπόμνημα της ανέπτυξε τις απόψεις της ως ακολούθως:

1. Το κρινόμενο ακίνητο που προέρχεται από την Μερίδα ..... Γαιών ..... αποτελεί οικόπεδο εν ευρεία έννοια, καθόσον παρόλο που η αρχική μερίδα από την οποία πρόκειται να αποσπασθεί φέρεται ως κείμενη εντός οικισμού, παρόλα αυτά δεν έχει υλοποιηθεί η πράξη εφαρμογής του σχεδίου πόλεως, ώστε το συγκεκριμένο τμήμα ακινήτου προερχόμενο εκ της αρχικής μερίδας να θεωρείται οικόπεδο εν στενή έννοια, ήτοι άρτιο και οικοδομήσιμο . Το κρινόμενο από τη ΔΟΥ Ρόδου ακίνητο σε καμία περίπτωση δεν εμπίπτει στην κατηγορία, των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, τα οποία έχουν την δυνατότητα δόμησης με την υποβολή σχετικής αίτησης προς έκδοση οικοδομικής αδειάς, αλλά πρέπει πρώτα να οριστικοποιηθεί το εμβαδό του εν λόγω ακινήτου, το σχήμα του, να τεθεί έμπροσθεν του ακινήτου οδός σε κοινή χρήση, να καταβληθεί η εισφορά σε χρήμα και λοιπές αναγκαίες προϋποθέσεις προκειμένου να καταστεί το εν λόγω τμήμα του ακινήτου έτοιμο προς οικοδόμηση ήτοι να καταστεί οικόπεδο εν στενή έννοια του όρου.

2. Με βάση την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της ασφάλειας δικαίου που αμφότερες καθιερώνονται και προστατεύονται από το Σύνταγμα, τους νόμους και τα εθνικά δικαστήρια (ΣΤΕ 2453/2007) εφόσον με τις θετικές ενέργειές της η διοίκηση δημιούργησε στο φορολογούμενο την πεποίθηση ότι ο καταλογισμός του φόρου θα γίνει με βάση ελαφρυντικές διατάξεις (ήτοι την εκτίμηση αυτών κατά το αντικειμενικό σύστημα) συνεπώς, οποιαδήποτε αντίθετη ενέργεια αντίκειται στις παραπάνω αρχές, ήτοι η πράξη της Διοίκησης να καταλογίσει στον διοικούμενο μεγαλύτερο φόρο από αυτόν που έπρεπε, τον θέτει σε δυσχερέστερη θέση από αυτήν που αρχικά με τις ενέργειές της η Διοίκηση του δημιούργησε την πεποίθηση ότι βρίσκεται.

3. Όσον αφορά την εκτίμηση από τη ΔΟΥ Ρόδου του ακινήτου με βάση συγκριτικά στοιχεία, η υπ. αριθμ. Ζ ...../20-10-09 δήλωση που αποτέλεσε το “κρίσιμο” συγκριτικό στοιχείο είναι εντελώς εσφαλμένο και υπερεκτιμημένο και μη δεκτικό συγκρίσεως με το κρινόμενο, καθόσον: α) δεν έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ως συγκριτικό στοιχείο οικόπεδο 1.000 τ.μ., είναι αυτονόητο ότι μία επιφάνεια γης 1.000 τ.μ. έχει μεγαλύτερη αξία από μία άλλη 300 τ.μ. ή και 600 τ.μ. (από τα οποία θα αφαιρεθούν κάποια μέτρα όταν ενταχθούν οριστικά στο ΓΠΣ), β) το συγκριτικό στοιχείο που χρησιμοποιήθηκε αφορά οικόπεδο που δεν είναι καν όμορο με το δικό της, βρίσκεται δε ήδη εντός του οικισμού και εντός ΓΠΣ και δεν τίθεται θέμα κύρωσης του σχεδίου εφαρμογής του εκεί σχεδίου πόλης, οπότε δεν αποτελεί συγκρίσιμο μέγεθος, γ) δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία φακέλου ώστε να υφίσταται πλήρη γνώση των παραμέτρων του εν λόγω συγκριτικού όπως αν υπάρχει δρόμος εμπροσθεν αυτού χαρακτηρισμένος ή αν έχει τεθεί σε κοινή χρήση κλπ. προκειμένου να αποτελέσει συγκρίσιμο μέγεθος ως προς όλες τις παραμέτρους σύγκρισης **και όχι μόνο λόγω γειννίαςης**, δ) το συγκριτικό αυτό στοιχείο αφορά τη δήλωση υπ’ αριθμ. «Ζ ...../20-10-09», ήτοι δεν πρόκειται για δήλωση Φ.Μ.Α. αλλά γονικής παροχής η οποία είναι αφορολόγητη, συνεπώς, ακόμη και αν εκτιμήθηκε με εξωπραγματικό ποσό θεωρήθηκε ελικρινής, καθόσον οι ενδιαφερόμενοι που υπέβαλαν τη σχετική δήλωση, δεν κατέβαλαν φόρο μεταβίβασης και ως εκ τούτου δεν τους ενδιέφερε να προσβάλουν την εκτιμηθείσα αξία ως υπερβολική.

4. Επιπλέον, το τμήμα του ακινήτου για το οποίο κατέθεσε τη σχετική δήλωση και απέκτησε διαχρησιμότητας, αποτελεί πατρική περιουσία, που αποδόθηκε στον γεωργό πατέρα της και δεν αποτελεί επένδυση εκ μέρους της, αλλά τακτοποίηση της υπάρχουσας πατρικής περιουσίας που για την τακτοποίηση αυτή καλείται να καταβάλει φόρο μεταβίβασης υπέρογκο, εξωπραγματικό και άδικο.

5. Με βάση τη δήλωσή της έχει δηλώσει την συνολική αξία του ακινήτου της στις 3.000 ευρώ, εκτίμηση που είναι πραγματική, καθόσον με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό, η αξία δεν ξεπερνά τα 2 ευρώ ανά τ.μ.

6. Παραθέτει ΠΙΝΑΚΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ:

α) ΦΜΑ ...../21-1-09 οικόπεδο 3.200 τ.μ. με κτηματολ. μερίδα 460 Γαιών ..... εκτιμήθηκε 28 €/τ.μ. (ένδειξη: ΟΡΙΣΤΙΚΟ),

β) ΦΜΑ ...../22/22-11-09 οικόπεδο 1.017 τ.μ. με κτηματολ. μερίδα 388 Γαιών ..... εκτιμήθηκε 32 €/τ.μ. (ένδειξη: ΟΡΙΣΤΙΚΟ). Το συγκεκριμένο ακίνητο έχει πρόσωπο στον κεντρικό δρόμο, έχει

απόσταση μικρότερη των 500 μ. από τη θάλασσα και βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από την Ε.Ο.

γ) ΦΜΑ ...../13-7-09 οικόπεδο 2.235 τ.μ. με κτηματολ. μερίδα 250 Γαιών ..... εκτιμήθηκε 29 €/τ.μ. (ένδειξη: ΟΡΙΣΤΙΚΟ)].

δ) Κατ' εξαίρεση, το μοναδικό ακίνητο Γαιών ..... που εκτιμήθηκε με 55 € ανά τ.μ. και είναι οριστικό, αφορά τη μερίδα 115 (βλ. δήλωση υπ' αριθμ. Ζ ...../13-7-09) επιφανείας 1.680 τ.μ., βρίσκεται πάνω στην Ε.Ο. συνεπώς έχει τη διπλάσια δόμηση άρα και διπλάσια αξία από το κρινόμενο, είναι δε μη συγκρίσιμο μέγεθος από πολεοδομικής άποψης –το ένα μη άρτιο, μη οικοδομήσιμο και το έτερο κατά παρέκκλιση άρτιο και με μεγάλη επιφάνεια και οικοδομησιμότητα.

Προς επίρρωση των όσων ισχυρίζεται και προς απόδειξη της εσφαλμένης εκτίμησης την οποία ενήργησε η ΔΟΥ Ρόδου αποτελεί το γεγονός ότι τα συγκριτικά στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εν λόγω εκτίμηση και φέρουν την ένδειξη ΟΡΙΣΤΙΚΟ, αφορούν οικόπεδα εντός του συνεκτικού τμήματος του οικισμού και είναι όλα κτηματολογικές μερίδες Οικοδομών ....., συνεπώς, δεν μπορούν να αποτελέσουν συγκρίσιμα μεγέθη με το κρινόμενο.

7. Επιπλέον, θα έπρεπε να συνεκτιμηθεί πλην των ανωτέρω στοιχείων και το γεγονός ότι τα ποσοστά φόρου μεταβίβασης για το κρίσιμο χρονικό διάστημα που ελέγχεται (2009) ήταν 9% και 11% ποσοστά που σήμερα έχουν κατέλθει στο 3%.

**Οι οποίες έγιναν εν μέρει δεκτές και στην συνέχεια** την 5-7-2016 εκδόθηκε η υπ. αρ. ....../2016 προσβαλλόμενη πράξη που επανεκτίμησε το άνω κρινόμενο σε 24.920 €, ήτοι 40 € ανά τ.μ.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της παραπάνω πράξης διορθωτικού προσδιορισμού προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. εσφαλμένα προσδιορίστηκε η αξία του ακινήτου σε 40€/τ.μ. διότι δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής του σχεδίου πόλεως.

2. ότι με τον έλεγχο της δήλωσης της παραβιάστηκε αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της ασφάλειας δικαίου.

3. ο έλεγχος χρησιμοποίησε εσφαλμένο συγκριτικό στοιχείο για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου.

4. ότι το ακίνητο που απέκτησε με χρησικτησία ήταν πατρική περιουσία για την οποία καλείται να πληρώσει υπέρογκο φόρο μεταβίβασης.

5. ότι για την εκτίμηση του ακινήτου της υπήρχαν πιο πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία.

6. ότι έχει επιβαρυνθεί δυσανάλογα με πρόσθετο φόρο και τέλη τα οποία έχουν κριθεί αντισυνταγματικά και επιπλέον έχει επιβαρυνθεί με συντελεστή 9% και 11% αντί του χαμηλού 3% που υπάρχει σήμερα.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται υπ 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 .... στον ίδιο ή σε προγενέστερο χρόνο , η 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 την παρ. 3 και 4 του Ν 1521/1950 ο βαρυνόμενος με τις διατάξεις του παρόντος με τον φόρο που αναλογεί στην τυχών υπάρχουσα διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας και του τιμήματος του μεταβιβαζομένου 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 τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν 1587/1950 σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 2 του Ν 2891/2001 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ 3 του άρθρου 13 του Ν 2948/2001 και ορίζει ότι ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 7% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 9% για πέρα του ποσού αυτού τμήμα αυτής... οι ανωτέρω συντελεστές προσαυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 1587/1950 ανακριβής θεωρείται η δήλωση όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που οριστικά προσδιορίστηκε .. υπερβαίνει το 20% .Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το 20%.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 και 2 του Ν 2523/1997 όπως ισχύει από 1/1/2005 με το άρθρο 24 παρ 2 του Ν 3296/2004 αν κατά την φορολογική νομοθεσία υπόχρεος να υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεση του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου α)..β) υποβάλει ανακριβή δήλωση υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε λόγω ανακρίβειας για κάθε μήνα καθυστέρησης.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 2 Ν 2523/1997 όπως ισχύει από 31/3 /2011 με το άρθρο 26 παρ 1 και 2 του Ν 3943/2011 τα ποσοστά πρόσθετων φόρων που ορίζονται από το προηγούμενο άρθρο υπολογίζονται μέχρι την έκδοση της οικείας καταλογιστικής πράξης του φόρου .Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να υπερβούν ...α)...β)το 120% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος.

**Επειδή** ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του υπό κρίση ακινήτου έλαβε υπόψη :

1. Την υπ. αρ. .... /29/12/2009 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου με χρησικτησία.

2. Σύμφωνα με τον κτηματολογικό χάρτη της περιοχής ..... που διαθέτει η Υπηρεσία το κρινόμενο ακίνητο με κ.μ. 630 γαιών ..... (τμήμα Κ έκτασης 623τμ):

- απέχει 100μ. από τα όρια του οικισμού ..... (.....),
- βρίσκεται εντός της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης οικισμού ..... και συγκεκριμένα στο **Ο.Τ.** .....
- είναι έκτασης 623 τ.μ.
- συνορεύει με δημοσία οδό (νότια).

Το συγκριτικό στοιχείο Ζ ..... /20-10-2009 όπου μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1000 τ.μ στην ίδια θέση γειτονική κτημ. Μερίδας 631 γαιών ..... και εκτιμήθηκε προς 57,50 €/τ.μ κ.μ.:

- απέχει 100μ. από τα όρια του οικισμού ..... (.....),
- βρίσκεται εντός της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης οικισμού ..... και συγκεκριμένα στο **Ο.Τ.** .....
- είναι έκτασης 1000τ.μ.
- συνορεύει με δημοσία οδό.

3. την υπ' αριθμ. .... /..... /31-05-2016 βεβαίωση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου ..... που προσκομίστηκε, κατά τον έλεγχο και βεβαιώνει ότι ολόκληρο το ακίνητο με κτηματολογική μερίδα ..... γαιών ..... βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ....., η Πράξη Εφαρμογής του οποίου δεν έχει ολοκληρωθεί. Ως εκ τούτου αφού υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και έχει πάρει Φ.Ε.Κ. τότε η περιοχή είναι εντός σχεδίου, υπάρχουν όροι δόμησης οι οποίοι καθορίζονται στο ίδιο ΦΕΚ αλλά για να είναι οικοδομήσιμα τα οικόπεδα πρέπει να κυρωθεί η πράξη εφαρμογής ή να εκδοθεί βεβαίωση οικοδομησιμότητας από την αρμόδια Υπηρεσία. **Επομένως, αναμφισβήτητα πρόκειται για οικόπεδο**, η φορολογητέα αξία του οποίου γίνεται με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων διότι η εντός σχεδίου περιοχή του ..... δεν έχει ενταχθεί μέχρι και σήμερα στο Αντικειμενικό Σύστημα Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας των εντός Σχεδίου Ακινήτων.

4. Ενδεικτικά αναφέρονται κι άλλα πλησιόχωρα ομοειδή συγκριτικά:

α) **ΦΜΑ** ..... /06-12-2006, οικόπεδο 1383,04τμ με κ.μ. 1004 γαιών ..... προς 52,00 €/τμ βρίσκεται εντός της πολεοδομικής μελέτης και σε απόσταση 50μ. από το κρινόμενο.

β) **Ζ** ..... /26-02-2008 οικόπεδο 1.797,50τ.μ. με κ.μ. 621Α γαιών ..... προς 54,50€/τ.μ **βρίσκεται εντός της πολεοδομικής μελέτης και σε απόσταση μικρότερη των 50μ. από το κρινόμενο.**

5. Τα προτεινόμενα από την προσφεύγουσα συγκριτικά στοιχεία δεν είναι ομοειδή με το κρινόμενο ως προς την θέση και την έκταση βρίσκονται σε τελείως διαφορετική τοποθεσία απέχουν γύρω στα 1.000 μ από το κρινόμενο και μειονεκτούν έναντι αυτού κατά πολύ.

6. Την βεβαίωση του τοπογράφου μηχανικού ..... σύμφωνα με την οποία το κρινόμενο είναι άρτιο μεν αλλά μη οικοδομήσιμο μέχρι την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής του Σ.Π.

7.Την με αρ. πρωτ. ....../31-5-2016 βεβαίωση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού ότι η κτηματική μερίδα .....γαιών ..... βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ..... η πράξη εφαρμογής του οποίου δεν έχει ανακληθεί.

8. Την από 3/6/2015 βεβαίωση του ιδιώτη αρχιτέκτονα μηχανικού ..... σύμφωνα με την οποία βεβαιώνεται ότι το σχέδιο πόλης ..... του οικισμού ..... κοιν. Νήσου Ρόδου ισχύει ως σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί αλλά δεν έχει ανακληθεί. Η ιδιοκτησία μερίδα .....γαιών ..... καθώς και τα τμήματα της υπάγονται στις διατάξεις του Ν 1337/83 και έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα. Η καταβολή των εισφορών αυτών δεν είναι δυνατή δεδομένου ότι δεν έχει γίνει κύρωση της απαιτούμενης πράξης εφαρμογής.

Από όλα τα ανωτέρω συνάγεται ότι το κρινόμενο δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί ώστε να γίνει οικοδομήσιμο μετά την σύνταξη και κύρωση της πράξης εφαρμογής.

Δεν έχουν καθοριστεί τα τμήματα γης που θα αφαιρεθούν από την ιδιοκτησία για εισφορά γης ή τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά ή οφειλόμενη σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ

**Κατόπιν των ως άνω ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ως ακολούθως:**

Οικόπεδο επιφάνειας **623τ.μΧ40,00€/τ.μ=24.920,00€**

Οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας ότι εσφαλμένα προσδιορίσθηκε η αξία του ακινήτου σε 40€/τ.μ. διότι δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής του σχεδίου πόλεως είναι αβάσιμος και αυθαίρετος διότι για την εκτίμηση του κρινόμενου ελήφθησαν υπόψη όλα τα ως άνω λεπτομερώς εκτεθέντα .

**Επειδή** η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι με τον έλεγχο της δήλωσης της παραβιάσθηκε αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της ασφάλειας δικαίου. Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι με την παραλαβή της δήλωσης η αρμόδια Δ.Ο.Υ. προβαίνει στον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στηριζόμενη αφενός στην ειλικρίνεια των περιγραφικών στοιχείων του οικοπέδου που περιγράφονται στη δήλωση, την οποία οι φορολογούμενοι υποβάλλουν, και αφετέρου στα συγκριτικά στοιχεία που τηρεί στα βιβλία της. Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται εξ ολοκλήρου κατά την υποβολή της δήλωσης με βάση το δηλούμενο τίμημα/αξία. Εάν το δηλούμενο τίμημα/αξία συμπίπτει με την προσωρινή αξία της Δ.Ο.Υ. τότε η δήλωση θεωρείται ειλικρινής. Στην περίπτωση της τυχόν υπάρχουσας διαφοράς μεταξύ προσωρινής αξίας και δηλούμενου τιμήματος/αξίας, ο Νόμος (άρθρο 8 § 3 Α.Ν. 1521/1950) παρέχει στον φορολογούμενο τη διακριτική ευχέρεια, είτε να αποδεχθεί την προσωρινή αξία (προεκτίμηση) - μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 2 μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης - και να καταβάλει τον αναλογούντα φόρο και υπό τον όρο ότι όλα τα στοιχεία της δήλωσης τυχάνουν ειλικρινή τότε και η δήλωση κρίνεται ειλικρινής, είτε να αφήσει να παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία.

Εάν παρέλθει άπρακτη η δίμηνη προθεσμία, η Φορολογική Αρχή με τακτικό έλεγχο προσδιορίζει εκ νέου, ανάλογα με τα συγκριτικά στοιχεία που διαθέτει, την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου **και σε καμία περίπτωση δεν δημιουργείται στο φορολογούμενο η νόμιμη προσδοκία** ότι δεν θα ελεγχθεί στο μέλλον και δεν θα του επιβληθεί ο αναλογούν φόρος επί της

προσδιορισθείσας από τη Δ.Ο.Υ. αξίας κατά τα οριζόμενα του άρθρου 8 παρ. 3 και 4 του Ν 1521/1950.

**Επειδή** η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που απέκτησε με χρησικτησία ήταν πατρική περιουσία για την οποία καλείται να πληρώσει υπέρογκο φόρο μεταβίβασης. Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων αλλά και γενικότερα ο προσδιορισμός της αξίας με οποιοδήποτε μέθοδο δεν επηρεάζεται από τον τρόπο μεταβίβασης ή το σκοπό της μεταβίβασης σύμφωνα με τις ως άνω ισχύουσες διατάξεις.

**Επειδή** η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι έχει επιβαρυνθεί δυσανάλογα με πρόσθετο φόρο και τέλη τα οποία έχουν κριθεί αντισυνταγματικά και επιπλέον έχει επιβαρυνθεί με συντελεστή 9% και 11% αντί του χαμηλού 3% που υπάρχει σήμερα. Ο ισχυρισμός είναι αβάσιμος διότι, η φορολογητέα αξία του ακινήτου και οι συντελεστές φόρου λαμβάνονται όπως ισχύουν κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και ειδικότερα στην προκειμένη περίπτωση (χρησικτησία) κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης σύμφωνα με τις ως άνω ισχύουσες διατάξεις. Ο έλεγχος δε της αντισυνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την απόρριψη της από 12/9/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... του ....., κατά της υπ' αριθ. ....../5-7-2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ

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

**Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου**

Διαφορά φόρου	1.784,78
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120	2.141,74
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>	<b>3.926,52</b>

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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).