



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ : Α2
Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 2131604521
ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 31/10/2016

Αριθμός απόφασης: 3631

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. 3 του άρθρου 47 του ν. 4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).
 - 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) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής προσφυγή), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει από 1/1/2014 και καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (πρώην Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής».
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.
3. Την απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείαςΑΦΜ , με έδρα τονόπως νόμιμα εκπροσωπείται από την κατοίκουκατά της υπ' αριθ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2007 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
4. Την υπ' αριθ.οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2007 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 2/6/2016 οικεία έκθεση ελέγχου.
5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής, της εταιρείαςόπως νόμιμα εκπροσωπείται από την 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.οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2007 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 20.795,28 €, πλέον 24.954,34 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120%).

Η διαφορά φόρου προέκυψε με την υποβολή στη Δ.Ο.Υ. της υπ' αρ.δήλωσης φόρου μεταβίβασης με βάση την οποία μεταβιβάστηκε στην προσφεύγουσα κατά ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου από τους: 1., κατά ποσοστό 25%, 2., κατά ποσοστό 25%, 3., κατά ποσοστό 6,25%) και 4.κατά ποσοστό 18,75%) ένα οικοπέδο επιφανείαςμ2, στη θέση «.....», εντός των ορίων του οικισμού ...της Νήσου του Νομού Κυκλάδων όπως αναλυτικά περιγράφεται με αριθμόσυμβόλαιο αγοραπωλησίας της ΣυμβολαιογράφουΜε την ως άνω δήλωση δηλώθηκε αγοραία αξία 172.500,00 ευρώ και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος 14.754,75 ευρώ με το υπ' αριθμ.διπλότυπο είσπραξης ΔΟΥ

Ο Προϊστάμενος της ΔΟΥ, (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 2 του Ν 1521/1950 για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα), διενήργησε προσωρινή εκτίμηση (προεκτίμηση) της αγοραίας αξίας του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου, την οποία προσδιόρισε σε ποσό 437.000,00 ευρώ η οποία δεν έγινε δεκτή από την προσφεύγουσα.

Κατόπιν τούτου εκδόθηκε η με αριθμόεντολή ελέγχου και προσδιορίστηκε η αξία του κρινόμενου ως ακολούθως.

Με βάση τα συγκριτικά Στοιχεία της υπηρεσίας

1.ΞΕ..... Αφορά Γονική Παροχήοικοπέδου επιφανείας 60,60μ2, εντός των ορίων του οικισμούτης Νήσου, οριστικής αξίας Δ.Ο.Υ., 240.00 € ανά μ2.

2.ΦΜΑ..... Αφορά μεταβίβασηοικοπέδου επιφανείας 69,05 μ2, εντός των ορίων του οικισμούτης Νήσου, οριστικής αξίας Δ.Ο.Υ., 180.00 € ανά μ2.

3.Με βάση την Αντικειμενική αξία α' εφαρμογής (01.01.2011):

$ΣΟ 0,85 * ΤΟ 141 = 119.85 \text{ € ανά } μ2 *μ2 = 437.332.65 \text{ €}$

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΕ ΤΗΝ ΑΞΙΑ του Οικόπεδομ2 * 145 € * 75% = 396.828,75 €.

Κατόπιν των ανωτέρω εστάλη στην προσφεύγουσα το υπ' αριθμ. Πρωτ.Σημείωμα Διαπιστώσεων μετά του συνημμένου Προσωρινού Προσδιορισμού Φόρου με αύξοντα αριθμό:.....

Η προσφεύγουσα κατέθεσε το με αριθμ. πρωτ.έγγραφο με απόψεις - αντιρρήσεις επί των αποτελεσμάτων του ελέγχου που της κοινοποιήθηκε, όπου ενίστανται για τον προσδιορισμό της ανά μέτρο αξίας του ακινήτου (145,00€ / μ2) καθώς θεωρεί λάθος την εκτίμηση του για τους παρακάτω λόγους:

1.Μη επαρκής αιτιολόγηση των απόψεων του ελέγχου, έλλειψη αναφοράς αναλυτικών στοιχείων όπου καθιστά το φύλλο αόριστο.

2.Ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του ότι η κατ' ιδανικά μερίδια μεταβίβαση ακινήτου ασκεί μειωτική επίδραση στην αγοραία αξία αυτού.

3.Τα συγκριτικά στοιχεία που έλαβε υπόψη του ο έλεγχος, (τις δηλώσεις ΞΕ:..... και ΦΜΑ.....) προκειμένου να προσδιορίσει την αξία ανά τ.μ. είναι απρόσφορα τόσο τοπικά όσο και χρονικά.

4. Με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού που τέθηκε σε ισχύ από 01/01/2011, η αξία του κρινόμενου ακινήτου ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 112.653,17€, ήτοι $150.204,22 \times 75\% = 112.653,17\text{€}$.

Ο έλεγχος δεν έκανε αποδεκτές τις ενστάσεις της προσφεύγουσας και προέβη στην έκδοση της υπ. αρ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

Η προσφεύγουσα εταιρεία, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. ΑΟΡΙΣΤΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΣΒΑΛΛΟΜΕΝΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ - Η ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΜΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΑΚΥΡΩΘΕΙ ΛΟΓΩ ΕΛΛΕΙΨΗΣ ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ.

2. ΕΣΦΑΛΜΕΝΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΚΑΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 3 ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ 2. 7 ΠΑΡ. 1 - 5. 10 ΠΑΡ. 1 - 3 ΤΟΥ Ν. 1587/1950:

α) ΜΗ ΛΗΨΗ ΥΠ' ΟΨΙΝ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΜΕΙΩΤΙΚΗΣ ΕΠΙΔΡΑΣΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤ' ΙΔΑΝΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

β) ΕΣΦΑΛΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΕΡΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΟΜΟΕΙΔΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.

γ) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΚΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 41 ΚΑΙ 41^Α ΤΟΥ Ν. 1249/1982 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΞΙΑ 112653,17€.

3. ΣΕ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΦΜΑ ΕΧΕΙ ΥΠΟΠΕΣΕΙ ΣΕ ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ. - ΜΗ ΝΟΜΙΜΗ Η ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΜΑ

4. Επικαλείται τα άρθρα 20 παρ. 1, 78 παρ. 2, 2 παρ. 1 και 5 του Συντάγματος.

5. Επικαλείται το άρθρο 6 παρ. 1 ΕΣΔΑ.

6. Την απόφαση του Διοικητικού Εφετείου υπ' αριθ. 24/2013.

7. Την 3174/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ σε συνδυασμό με η διάταξη του άρθρου 78 παρ. 2 του Συντάγματος.

Επειδή ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων , όπως ισχύει σήμερα , επιβλήθηκε με τον α.ν. 1521/1950 ο οποίος κυρώθηκε με τον Ν. 1587/1950(ΦΕΚ 294 Α) Από το 1950 μέχρι σήμερα το βασικό νομοθέτημα έχει υποστεί ουσιαστικές διαδοχικές τροποποιήσεις με πολλούς φορολογικούς νόμους, με τελευταία την τροποποίηση που επήλθε με τον ν.3220/2004 (ΦΕΚ15 Α).

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 Ν 1521/1950 ορίζεται ότι: « εφ εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος.... Επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών 2...4 ότι « ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητο ή το πραγματικό επί του ακινήτου δικαίωμα ... κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως των» και στην παρ 3 του άρθρου 2 ότι: « επί της μεταγραφής η σημειώσεως ή το βιβλίο μεταγραφών ή καταχωρήσεως εις το νηολόγιο: α)...δ) απόφασης δικαστικής με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση υπάρχει καταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από τον νόμο....

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 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 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 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 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 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 τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ Ν1587/1950 ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ ενεργεί έλεγχο της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης, αναθέτοντας την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος στο ακίνητο ή του πλοίου στους κατά την κρίση του κατάλληλους οικονομικούς ή άλλους δημοσίους υπαλλήλους της Εθνικής τράπεζας ή σε μηχανικούς ,κλπ οι οποίοι υποχρεούνται ,εντός χρονικού διαστήματος όχι πέραν των 10 ημερών ,να του υποβάλουν το πόρισμα τους. Από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ μπορεί να ζητηθεί και η ενέργεια πραγματογνωμοσύνης ,από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ δικαιούται να προσδιορίσει αξία μεγαλύτερη ή μικρότερη αυτής που καθορίστηκε από τους εκτιμητές αναγράφοντας λεπτομερώς στο τέλος της έκθεσης εκτίμησης τα στοιχεία , στα οποία βασίζει την κρίση του αυτή.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων επί τους συντελεστές αυξομείωσης όπως καθορίζονται ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου .Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 και 4 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..... Στην Στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και στο φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας δεν θεωρείται ανακρίβεια της δήλωσης όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που προσδιορίστηκε με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων δεν υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%).....,

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

1) Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/13.08.2007 σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε με γονική παροχή οικοπέδο επιφάνειαςμ² εντός των ορίων του οικισμού της νήσου οριστικής αξίας **240,00€ /τ.μ**

2) Το συγκριτικό στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/22.12.2006 σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειαςμ² εντός των ορίων του οικισμού της νήσου οριστικής αξίας **180,00€ /τ.μ**

3) Την αντικειμενική αξία α' εφαρμογής (01.01.2011): ΣΟ 0,85 * ΤΟ 141= 119.85 € ανά μ²*μ² = 437,332.65€ .Για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας ελήφθη ΣΑΟ του οικοπέδου 0,40 καθώς σύμφωνα με τις διατάξεις του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων για οικόπεδα με εμβαδόν μεγαλύτερο από το διπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου οικοπέδου της περιοχής τους ως ΣΑΟ λαμβάνεται αυτός που αντιστοιχεί στην ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα αρτίου οικοπέδου αυτής της περιοχής.

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου οικοπέδου σεμ² * 145 € * 75% = 396.828,75 € με βάση τα συγκριτικά στοιχεία της φορολογικής αρχής, τα οποία προέρχονται από το Βιβλίο Συγκριτικών τιμών της Δ.Ο.Υ....., τα οποία είναι πρόσφορα τόσο χρονικά καθώς αφορούν αγοραπωλησίες που συντελέστηκαν τα έτη 2006 και 2007, σε χρόνο πολύ κοντινό με αυτόν που προσδιορίζεται όσο και τοπικά καθώς αφορούν ακίνητα που βρίσκονται στον ίδιο οικισμό με το κρινόμενο -Οικισμός, Δήμου

Περαιτέρω τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν οικόπεδα εντός οικισμού άρτια και οικοδομήσιμα με δυνατότητα δόμησης με το κρινόμενο δηλ. ομοειδή τόσο ως προς το είδος όσο και ως προς την χρήση τους.

Το κρινόμενο **μειονεκτεί** ως προς την **έκταση** του και ως **προς το ποσοστό εξ αδιαιρέτου**. Τα μειωτικά αυτά στοιχεία ελήφθησαν υπόψη από τον έλεγχο, για τον λόγο αυτό η αξία του προσδιορίστηκε **σε τιμή κατώτερη των συγκριτικών στοιχείων**.

Οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας ότι :

A. η Φορολογική Αρχή δεν αιτιολογεί εμπεριστατωμένα στη σχετική Έκθεση Ελέγχου Προσδιορισμού ΦΜΑ την κρίση της περί ανακρίβειας του δηλωθέντος τιμήματος της αγοραπωλησίας, και σε κανένα σημείο της δεν γίνεται αναφορά ότι η ίδια η ΔΟΥδιενήργησε έλεγχο στις δηλώσεις μας ή στις δηλώσεις του πωλητή.

B. οι ελεγκτές ανατιολόγητα δεν έλαβαν υπ' όψιν τους ότι η κατ' ιδανικά μέρη μεταβίβαση ακινήτου επιδρά μειωτικά στην αγοραία αξία του επίμαχου ακινήτου, κατά σαφή αντίθεση προς την κρίση του ΣΤΕ υπ' αριθ. 4284/1979.

Γ. όπως προκύπτει από το σχετικό συμβολαιογραφικό Φύλλο Υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου, η σημερινή αξία του επίμαχου ακινήτου, κατόπιν αντικειμενικού προσδιορισμού,

ανέρχεται στο ποσό των 150.204.22€ και η αξία του ποσοστού μας στο ποσό των 112.653.17€ (150.204.22€ X 75%). δεδομένου ότι από 1/01/2011 έχει υπαχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

Οι ισχυρισμοί αυτοί της προσφεύγουσας είναι αβάσιμοι και ανυπόστατοι διότι η φορολογική αρχή στην από 2/6/2016 έκθεση ελέγχου αναλυτικά και εμπεριστατωμένα αναφέρεται στις διατάξεις του νόμου βάση των οποίων διενεργήθηκε ο έλεγχος, αναφέρεται στην δήλωση φόρου μεταβίβασης και στο συμβόλαιο μεταβίβασης, αναφέρεται στα συγκριτικά στοιχεία, την αντικειμενική αξία πρώτης εφαρμογής ΠΟΛ 1129/2004. Επιπροσθέτως έλαβε υπόψη της ότι η συγκεκριμένη μεταβίβαση μειονεκτεί των συγκριτικών στοιχείων λόγω διαφοράς έκτασης και ιδανικών μεριδίων και προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου **κατά πολύ μικρότερη των συγκριτικών στοιχείων κατά ποσοστό 65% και κατά ποσοστό 25%** αντίστοιχα εφαρμόζοντας την αντικειμενική αξία η οποία είναι κατά πολύ μικρότερη της αγοραίας η δε αντικειμενική αξία που επικαλείται η προσφεύγουσα και προσδιορίζεται με φύλλο υπολογισμού ακινήτου σε αξία 150.204,22 € ήτοι (150.204.22€ X 75%) είναι εσφαλμένη διότι για τον υπολογισμό της δεν έχει ληφθεί υπόψη η ιδιαιτερότητα όπως περιγράφεται στον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας από την αρμόδια Δ.Ο.Υ δηλαδή έχει ληφθεί Τ.Ο 44,84€ έναντι του ορθού 141€.

Επειδή σύμφωνα με την παρ 3 του άρθρου 12 του Ν 1521/1950 το δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή του φόρου του παρόντος **παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο επιδόθηκε η δήλωση φόρου μεταβίβασης.**

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 του Ν. 3888/2010 (ΦΕΚ Α* 175/30.9.2010) ορίζονται τα εξής: «Η προθεσμία παραγραφής που λήγει στις 31.12.2010, ημερομηνία μετά την οποία παραγράφεται το δικαίωμα του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρων, τελών και εισφορών, παρατείνονται μέχρι 31.12.2011...».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 2 του Ν. 4002/2011 ορίζονται τα εξής: «Η προθεσμία παραγραφής που λήγει στις 31.12.2011, ημερομηνία μετά την οποία παραγράφεται το δικαίωμα του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρων, τελών και εισφορών, παρατείνεται μέχρι 31.12.2012.....

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν 4098/2012 η προθεσμία παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για την κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρου τελών ή εισφορών που λήγει 31/12/2012 παρατείνεται μέχρι 31/12/2013.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 37 του Ν. 4141/2013 (ΦΕΚ Α' 81/05-04-2013), οι ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος **και λοιπών φορολογικών αντικειμένων** των οποίων επίκειται ο χρόνος παραγραφής του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρου και λοιπών καταλογιστικών πράξεων, παρατείνεται για δύο

ακόμα έτη πέραν του χρόνου που ορίζεται από τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του ΠΔ 186/1992, εφόσον έχει εκδοθεί η εντολή ελέγχου έως 31.12.2013.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου **22 του Ν 4203/1-11-2013** περί παράτασης προθεσμιών παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για έλεγχο ορίζονται τα εξής: «Οι προθεσμίες παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και κάθε άλλης πράξης επιβολής φόρων, τελών, προστίμων ή εισφορών, **που λήγουν στις 31.12.2015 παρατείνονται** κατά δύο έτη από την λήξη τους στις ακόλουθες περιπτώσεις:

Α) για υποθέσεις που έχουν αποσταλεί στοιχεία στην ελληνική δικαστική φορολογική ελεγκτική ή άλλη αρχή από άλλα κράτη –μέλη της ΕΕ ή τρίτες χώρες στα πλαίσια αμοιβαίας διοικητικής ή δικαστικής συνδρομής ή συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας εισοδήματος και κεφαλαίου ή συμβάσεων ανταλλαγής πληροφοριών για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής ή οποιασδήποτε άλλης διαδικασίας ή εκκρεμεί κατόπιν αιτήματος των ανωτέρω ελληνικών αρχών η αποστολή στοιχείων.

Β) για υποθέσεις για τις οποίες έχουν εκδοθεί κατά την δημοσίευση του παρόντος ή θα εκδοθούν μέχρι τις 31/12/2013 εισαγγελικές παραγγελίες, **εντολές ελέγχου**, έρευνας ή επεξεργασίας ή εντολές και αιτήματα διερεύνησης από δικαστική ή φορολογική αρχή ή ελεγκτική αρχή καθώς και από την αρχή καταπολέμησης της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και ελέγχου των δηλώσεων περιουσιακής κατάστασης.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν.4337/2015 περί παράτασης προθεσμιών παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για έκδοση πράξης: «Οι προθεσμίες παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και κάθε άλλης πράξης επιβολής φόρων, τελών, προστίμων ή εισφορών, **που λήγουν στις 31.12.2015 παρατείνονται κατά ένα (1) έτος** από τη λήξη τους για υποθέσεις για τις οποίες έχουν εκδοθεί (κατά τη δημοσίευση του παρόντος) ή θα εκδοθούν μέχρι τις 31.12.2015 εισαγγελικές παραγγελίες, **εντολές ελέγχου**, έρευνας ή επεξεργασίας ή εντολές και αιτήματα διερεύνησης από δικαστική ή φορολογική ή ελεγκτική αρχή, καθώς και από την Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας και Ελέγχου των Δηλώσεων Περιουσιακής Κατάστασης.»Ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι η υπόθεση έχει παραγραφεί είναι παντελώς αβάσιμος διότι η εντολή ελέγχου έχει εκδοθεί από την αρμόδια Δ.Ο.Υ την 9/12/2013.

Επειδή η προσφεύγουσα επικαλείται ότι σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 1, 78 παρ. 2, 2 παρ. 1 και 5 παρ. 1, του Συντάγματος ο καθένας έχει δικαίωμα στην παροχή έννομης προστασίας από τα δικαστήρια και μπορεί να αναπτύξει σε αυτά τις απόψεις του για τα δικαιώματα ή συμφέροντα του, όπως νόμος ορίζει.». « Ο Φόρος ή άλλο οποιοδήποτε οικονομικό βάρος δεν μπορεί να επιβληθεί με νόμο αναδρομικής ισχύος που εκτείνεται πέρα από το οικονομικό έτος το

προηγούμενο εκείνου κατά το οποίο επιβλήθηκε... « ...Ο σεβασμός και η προστασία της αξίας του ανθρώπου αποτελούν την πρωταρχική υποχρέωση της Πολιτείας « Παν πρόσωπον έχει δικαίωμα όπως η υπόθεσή του δικασθεί δικαίως, δημοσία και εντός λογικής προθεσμίας υπό ανεξαρτήτου και αμερόληπτου δικαστηρίου, νομίμως λειτουργούντος, το οποίον θα αποφασίσει είτε επί των αμφισβητήσεων επί των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του αστικής φύσεως, είτε επί του βάσιμου πάσης εναντίον του κατηγορίας ποινικής φύσεως...» την υπ' αριθ. 3174/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ όπου κρίθηκε ότι εάν κατά τη χρονική στιγμή δημοσίευσης του νόμου με διάταξη του οποίου παρατείνεται η αρχική προθεσμία παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή φόρου, είχε ήδη συμπληρωθεί ο χρόνος παραγραφής του παραβιάζεται η διάταξη του άρθρου 78 παρ. 2 του Συντάγματος και την απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Χανίων υπ' αριθ. 24/2013 όπου διατυπώνεται, μεταξύ άλλων, ότι οι διατάξεις περί παράτασης του χρόνου παραγραφής καταλαμβάνουν μόνο τις περιπτώσεις στις οποίες η προθεσμία παραγραφής λήγει πρωτογενώς την αναφερόμενη στις εν λόγω διατάξεις ημερομηνία και όχι και εκείνες τις περιπτώσεις στις οποίες ο χρόνος παραγραφής λήγει αυτήν την ημερομηνία λόγω παράτασης του με προγενέστερο νομοθέτημα.

Οι ισχυρισμοί αυτοί είναι σε κάθε περίπτωση πλήρως αβάσιμοι, αυθαίρετοι και καθόλα απορριπτέοι με βάση την αρχή της στενής ερμηνείας των φορολογικών διατάξεων, η οποία υπαγορεύει την ερμηνεία των φορολογικών ρυθμίσεων με βάση το γράμμα του νόμου. Η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 παρ. 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος. Συνεπεία αυτής της αρχής, όπως έχει κριθεί και νομολογιακά, απορρίπτεται κατά κανόνα η ανάλογη εφαρμογή φορολογικού νόμου ως αντίθετη με τη συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της νομιμότητας του φόρου και ο συγκεκριμένος έλεγχος συμβατότητας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος ανήκει στην δικαιοδοσία των Δικαστηρίων δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης τα οποία υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ισχύον νομοθετικό καθεστώς .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγήςΑΦΜ όπως νόμιμα εκπροσωπείται από την κατά της υπ' αριθ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2007 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου

Διαφορά φόρου	20.795,28
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας120%	24.954,34
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	45.749,62

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).

