



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔ/ΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ ΚΑΙ  
ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**Τμήμα Α8 - Επανεξέτασης**

**Ταχ. Δ/ση** : Εγνατία 45

**Ταχ. Κώδικας** : 546 30 Θεσσαλονίκη

**Τηλέφωνο** : 2313333246

**ΦΑΞ** : 2313333258

Θεσσαλονίκη, 21/10/2016

Αριθμός απόφασης:1277

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

**1. Τις διατάξεις :**

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

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. Της αριθ. Δ6Α1118225 ΕΞ 2013/24-07-2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1893) «Καθορισμός της διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και απαραίτητων λεπτομερειών λειτουργίας αυτής».

ε. Της αριθ. Δ6Α1198069 ΕΞ 2013/30-12-2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 3367) «Μετονομασία και ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων και της εσωτερικής διάρθρωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών».

στ. Της αριθ. Δ.ΟΡΓ.Α. 1159205ΕΞ2014 Απόφασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β3250/04-12-2014) «Τροποποίηση και συμπλήρωση της αριθμ. Δ6Α 1058824ΕΞ2014/08-04-2014 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, ως προς τις Διευθύνσεις Στρατηγικού Σχεδιασμού και Οικονομικής Διοίκησης, Επίλυσης Διαφορών και Εφαρμογής της Φορολογικής Πολιτικής και Νομοθεσίας».

ζ. Της αριθμ. Δ.ΟΡΓ.Α 1006534ΕΞ2014 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β165/19-01-2015) «Ανακαθορισμός της καθ' ύλην αρμοδιότητας και του χρόνου έναρξης λειτουργίας του Αυτοτελούς Τμήματος Επανεξέτασης της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και του χρόνου έναρξης λειτουργίας του Αυτοτελούς Τμήματος Επανεξέτασης, Νομικής και Διοικητικής Υποστήριξης της ίδιας Διεύθυνσης και της καθ' ύλην αρμοδιότητας του Γραφείου Επανεξέτασης του ίδιου Τμήματος».

η. Της με αριθμό Δ.ΟΡΓ.Α 1118063ΕΞ2016/05-08-2016 Απόφασης του Γ.Γ. της Γ.Γ.Δ.Ε. του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 2562/19-08-2016) με θέμα «Τροποποίηση της με αριθμό Δ6Α1058824ΕΞ2014/08-04-2014 Απόφασης του Γ.Γ.Δ.Ε. του Υπουργείου Οικονομικών, ως προς τις Δ.Ε.Δ. και Εσωτερικού Ελέγχου της Γ.Γ.Δ.Ε.».

θ. Της αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366/ΕΞ2016/30-8-2016 (ΦΕΚ Β΄ 2759/1-9-2016) Απόφασης του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

ι. Της ΠΟΛ 1002/31-12-2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β΄ 55/16-01-2014).

2. Την ΠΟΛ 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την με ημερομηνία κατάθεσης ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... κατά της με αρ.πρωτ. .... αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ....., επί ενστάσεως-αιτήσεως του για επαναπροσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, βάσει του συμφωνηθέντος τμήματος και όχι της αντικειμενικής του αξίας.

4. Την με αριθμ. πρωτ. .... αρνητική απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. .... επί ενστάσεως – αιτήσεως του προσφεύγοντος για επαναπροσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, βάσει του συμφωνηθέντος τμήματος και όχι της αντικειμενικής του αξίας, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Επανεξέτασης Α8 της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ’ αριθμ. πρωτ..... αρνητική απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ..... απερρίφθη το αίτημα του προσφεύγοντος ..... για επαναπροσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, βάσει του πραγματικού (δηλωθέντος) τμήματος αυτού και όχι της αντικειμενικής του αξίας.

Συγκεκριμένα, ο προσφεύγων κατέθεσε την ..... στην Δ.Ο.Υ..... την υπ’ αριθμ. .... δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου για αγορά από τη ..... (πωλήτρια), ποσοστού 6,25% εξ αδιαιρέτου οικοπέδου εμβαδού 343,136 τ.μ. με αριθμό 10, μετά της επ’ αυτού πολυορόφου, διατηρητέας οικοδομής α) υπογείου, εμβαδού 393 τ.μ., β) ισογείου εμβαδού 306 τ.μ., γ) α’ ορόφου, εμβαδού 306 τ.μ., δ) β’ ορόφου εμβαδού 310 τ.μ., ε) γ’ ορόφου, εμβαδού 300τ.μ. επί της..... καθώς και επί των οδών .....η, καταβάλλοντας φόρο ποσού 2795,92 € επί αντικειμενικής αξίας του ακινήτου 89.512,13€. Για την ανωτέρω παράβαση συντάχθηκε το υπ’αριθμ..... συμβόλαιο αγοράς της συμβολαιογράφου..... με συμφωνηθέν τίμημα 52.500,00€.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της με αρ.πρωτ.6422/26.04.16 αρνητικής απάντησης του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ..... **προβάλλοντας ως λόγο ότι:**

Ο φόρος μεταβίβασης πρέπει να επιβληθεί επί της πραγματικής και αληθινής αξίας του ακινήτου ήτοι επί του ποσού των 52.500,00€ και όχι επί της αντικειμενικής επειδή :

- Η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι εντελώς πλασματική και δεν ανταποκρίνεται στις τιμές της αγοράς και στις συνθήκες της αγοράς που επέβαλλαν μείωση στις τιμές των ακινήτων σε ποσοστό άνω των 30%.
- Η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι κατά 40% μεγαλύτερη από την πραγματική εμπορική αξία, επιβάλλοντας παράνομα μια επιβάρυνση στο φόρο ποσού 1190,92 € (φόρος επί αντικειμενικής αξίας 2.765,92 € - φόρος επί πραγματικής εμπορικής αξίας 1.190,92€).

### **Ως προς τον παραπάνω προβαλλόμενο λόγο της υπό εξέταση προσφυγής**

**Επειδή,** το άρθρο 1 του Ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 ορίζει ότι : «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ..., επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών. ... 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,** το άρθρο 3 του ανωτέρω νόμου ορίζει ότι : «1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ... λαμβάνεται υπ' όψει: ... ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις.

**Επειδή,** στην υπ' αρ. πρωτ. 1042614/3111/696/0014/ΠΟΛ.1070/04-05-2006 «Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου» απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών ορίζεται ότι σε ειδικά πεδία της δήλωσης αναγράφεται τόσο το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος από τον αγοραστή για την μεταβίβαση του ακινήτου (καταβληθέν τίμημα), όσο και η αντικειμενική αξία αυτού.

**Επειδή,** το άρθρο 41 παρ. 1 και 3 του Ν.1249/1982 ορίζει ότι : «1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ... λαμβάνονται 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... 3. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα αυτό.

**Επειδή,** σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 1521/1950(ΦΕΚ 245 Α') , ως τροποποιήθηκε και ισχύει:

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται .....Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ».

**Επειδή**, το άρθρο 37 παρ. 1 του Ν.Δ. 3033/1954 ορίζει ότι : «Επιβάλλεται υπέρ των δήμων και κοινοτήτων πρόσθετο ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) επί των κάτωθι δημοσίων φόρων των από του 1954-1955 και εφεξής οικονομικών ετών: ... γ) του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων».

**Επειδή**, το άρθρο 8 παρ.1 του Ν.1521/1950 ορίζει ότι : « ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει ».

**Επειδή**, στην προκειμένη περίπτωση ο προσφεύγων υπέβαλλε την υπ'αριθμ..... δήλωση ΦΜΑ για την αγορά ακινήτου αντικειμενικής αξίας 89.512,13€, και συμφωνηθείσας (εμπορικής αξίας) 52.500,00 € , καταβάλλοντας φόρο υπολογιζόμενο επί της μεγαλύτερης εκ των ανωτέρω, αντικειμενικής αξίας (συμφώνως με το άρθρο 8 του Ν.1521/1950), 2.685,36€ (89.512,13 X 3%),πλέον δημοτικού φόρου 80,56 €(2685,36 X 3%),ήτοι συνολικό ποσό 2.765,92 €.

Κατά συνέπεια, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος περί υποχρέωσης επιβολής φόρου μεταβίβασης επί πραγματικής και όχι επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου απορρίπτεται ως αβάσιμος.

### **Αποφασίζουμε**

**την απόρριψη** της με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του προσφεύγοντος ....., ως προς την υπ'αριθμ.πρωτ.....αρνητική απάντηση του προϋσταμένου της Δ.Ο.Υ.....

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ Α8 - ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**α. α.**

**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).