



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 21/6/2016

Αριθμός απόφασης: 2248

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. 0012895 ΕΞ 2014/09.04.2014 (ΦΕΚ 975 / τ. Β' / 17.04.2014) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.
4. Την απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της α)τουΑΦΜ κατοίκου οδόςκαι β)ΑΦΜ κατοίκουοδόςκατά της υπ' αριθ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2010 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την υπ' αριθ.οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2010 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 21/1/2016 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 απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της α)και β)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 γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2010 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ..... επιβλήθηκε σε βάρος των προσφευγόντων κύριος ποσού 29.737,79 €, πλέον 35.685,35 € (πρόσθετος φόρος 120% λόγω ανακρίβειας).

Η διαφορά φόρου προέκυψε με την υποβολή της υπ. αρ.δήλωσης φόρου μεταβίβασης που υπεβλήθη στην Δ.Ο.ΥΤΗΝ 27/7/2010 και αφορά μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή εξ αδιαιρέτου και κατά ποσοστό ½ στον καθένα των προσφευγόντων-αγοραστών ενός οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου εκτάσεωςτ.μ μετά της διώροφου οικοδομής εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμουστο Ο.Τ και επί των οδών Με την υποβολή της δήλωσης ορίστηκε τίμημα00 και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος.

Επίσης έγινε προσωρινή εκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε σε 579.929,00 ευρώ (.....X700€). χωρίς να γίνει αποδεκτή από τους αγοραστές.

Στην συνέχεια εκδόθηκε η υπ. αρ.εντολή ελέγχου του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ και με βάση το συγκριτικό στοιχείο από τον φάκελοστο Ο.Τ μεταβιβάστηκε ακίνητο επιφάνειαςX130/οο αντί 700,00 €/τ.μ .Το κρινόμενο κρίθηκε ισάξιο του συγκριτικού στοιχείου και η αξία του προσδιορίστηκε ως ακολούθως:

Οικόπεδο τ.μX700,00€/Τ.Μ =579.929,00€ **ΔΗΛΩΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** 291.212,5€

ΟΙΚΟΔΟΜΗ 98.787,43€ >> >> ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ 98.787,43€

ΣΥΝΟΛΟ 678.716,43€ 390.00,00€

Την 15/12/2015 εκδόθηκε σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου του άρθρου 28Ν 4174/2013 με προσωρινή πράξη προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης όπου οι προσφεύγοντες υπέβαλαν το με αρ. πρωτ.υπόμνημα με την ένσταση ότι :

A. Δεν ελήφθη υπόψη το συγκριτικό στοιχείο με α/αγια πράξη μεταβίβασης στο ίδιο Ο.Τ με αξία 620€/τ.μ αντί του ληφθέντος με α/α με αξία 700€/τ.μ.

B. Δεν ελήφθη υπόψη η αντικειμενική αξία των οικοπέδων Α ΖΩΝΗΣπου είναι γειτονική και έχει διαφορετικό συντελεστή δόμησης.

Γ. Τις τιμές των απαλλοτριώσεων όμορων οικοπέδων οι οποίες είναι αρκετά μικρότερες του ληφθέντος συγκριτικού στοιχείου.

Οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές από τον έλεγχο διότι :

A. Το προτεινόμενο συγκριτικό στοιχείο αφορά πραγματοποιούμενη αγοραπωλησία σε διαφορετικό χρόνο 2009.

Β. Η αντικειμενική αξία των οικοπέδων Α ΖΩΝΗΣδεν μπορεί να ληφθεί υπόψη διότι αφορά διαφορετική γειτονιά όπου μεσολαβεί εκτός των άλλων και η οδός..... Έχει διαφορετικό συντελεστή δόμησης και πληροί διαφορετικές περιβαλλοντικές προϋποθέσεις.

Γ. Τις τιμές των απαλλοτριώσεων όμορων οικοπέδων είναι πράγματι αρκετά μικρότερες του ληφθέντος συγκριτικού στοιχείου αλλά αφορούν πραγματοποιημένες απαλλοτριώσεις σε χρόνο πολύ προγενέστερο του χρόνου φορολογίας δηλαδή έτους 2002.

Κατόπιν των ανωτέρω εκδόθηκε η υπ. αρ.οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου

Οι προσφεύγοντες , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την ακύρωση της παραπάνω οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1.Απρόσφορο το ληφθέν συγκριτικό στοιχείο

2.Δεν ελήφθη υπόψη η αντικειμενική αξία των οικοπέδων της νοτιότερης γειτονιάς του ιδίου δήμου.

3.Παραβίαση του άρθρου 3 παρ 2 Ν 1521/1950.

4.Την υπ. αρ.απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών με την οποία καθορίστηκε αποζημίωση **300€** /τ.μ για το Ο.Τ της πολεοδομικής ενότητας για πράξη εφαρμογής υπ. αρ.....

5.Την υπ. αρ. 23/2012 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου ...με την οποία καθορίστηκε αποζημίωση **400€** /τ.μ για τα Ο.Ττης πολεοδομικής ενότητας για πράξη εφαρμογής υπ. αρ.....

6.Την υπ. αρ.απόφαση της επιτροπής του άρθρου 1 ΠΔ 5/17-1-1983 ΝΟΜΑΡΧΙΑΣμε την οποία καθορίστηκε αποζημίωση **160 €** /τ.μ για τα οικόπεδα της πολεοδομικής ενότηταςγια πράξη εφαρμογής υπ. αρ.....

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ Ν1587/1950 ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα 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 τις διατάξεις του της παρ 2 του άρθρου 3 Ν 1521/50 για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία των μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή φόρου κληρονομιάς δωρεάς ή πρόκας ή άλλες εκτιμήσεις . Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία η κατά την κρίση του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ αυτά που υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται από αυτόν με χρήση οποιoδήποτε άλλου μέσου.

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.**

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του ν. δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α΄).

γ) Αν ο υπόχρεος δεν αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων και αμφισβητήσει την προσδιορισθείσα από τον αρμόδιο προϊστάμενο αγοραία αξία του οικοπέδου ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του α. ν. 1521/50 και του ν. 1947/1991.

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

1.Τις ως άνω αναφερόμενες διατάξεις .

2.Το συγκριτικό στοιχείο από τον φάκελοστο Ο.Τ όπου μεταβιβάστηκε ακίνητο επιφάνειαςτ.μ Χ130/οο αντί **700,00 €/Τ.Μ** Το κρινόμενο πλεονεκτεί ως προς την έκταση και ως προς τον χρόνο φορολογίας (**27/7/2010**).

3. Το συγκριτικό στοιχείο από τον φάκελο /**22/12/2009** στο Ο.Τ μεταβιβάστηκε οικόπεδοτ.μ αντί **620 €** ανα/τ.μ το οποίο επικαλούνται οι προσφεύγοντες .Το κρινόμενο μειονεκτεί ως προς την έκταση και πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο φορολογίας (**27/7/2010**).

4. Το συγκριτικό στοιχείο με αρ. φακέλου δήλωσης Ζστο Ο.Τ μεταβιβάστηκε οικόπεδοτ.μ Χ500/οο τ.μ αντί **670€** ανα/τ.μ .Το κρινόμενο μειονεκτεί ως προς την έκταση και πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο φορολογίας (**27/7/2010**).

5. Το συγκριτικό στοιχείο με αρ. φακέλου δήλωσηςστο Ο.Τ μεταβιβάστηκε οικόπεδο τ.μ Χ9/οο τ.μ αντί **700€** ανα/τ.μ .Το κρινόμενο μειονεκτεί ως προς την έκταση και πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο φορολογίας (**27/7/2010**).

Λαμβανομένου δε υπόψη ότι οι αγοραίες αξίες των ακινήτων της περιοχής παρά την οικονομική κρίση παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις όπως προκύπτει από το βιβλίο συγκριτικών στοιχείων έτους 2009-2012 της περιοχής

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου οικοπέδουΧ700,00€/Τ.Μ =579.929,00€

Επειδή ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου έγινε λαμβανομένου υπόψη των διατάξεων των προαναφερόμενων άρθρων και δη του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950 οι ισχυρισμοί των

προσφευγόντων ότι: α) δεν ελήφθη υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου η αντικειμενική αξία των οικοπέδων της νοτιότερης γειτονιάς του ιδίου δήμου και β) τα ποσά αποζημίωσης λόγω απαλλοτριώσεων ανά τ.μ που καθορίστηκαν με τις αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου....., του Μονομελούς Εφετείουκαι της ΝΟΜΑΡΧΙΑΣείναι αβάσιμοι και καθ' όλα απορριπτέοι διότι :α) η δε επίκληση των αντικειμενικών αξιών δεν τυγχάνουν εφαρμογής στο υπό κρίση ακίνητο καθότι έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του 3 παρ 2 Ν 1521/1950 που όλως παραλόγως οι προσφεύγοντες ισχυρίζονται ότι παραβιάζονται και β) η επίκληση της αξίας αποζημιώσεων ανά τ.μ ως άνω αναφέρεται αφορούν πράξη εφαρμογής με αρ. **1/2002 και χρόνο φορολογίας 2002** πολύ μακράν του χρόνου φορολογίας του κρινόμενου **27/7/2010** και συνεπώς ως συγκριτικά στοιχεία κρίνονται απολύτως απρόσφορα .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής τωνΑΦΜ και β)ΑΦΜ κατά της υπ' αριθ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2010 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	29.737,79
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120%	35.685,35
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	65.423,14

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).