



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Καλλιθέα, 10/06/2016

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: **2131**

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α6

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604565

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. 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. Τη με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου, οδός, Τ.Κ. κατά της

υπ' αριθμ. /2016 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, φορολογικού έτους 2010 και της από Έκθεσης Ελέγχου Φ.Μ.Α. του ελεγκτή της ως άνω Δ.Ο.Υ., και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθμ. /2016 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, φορολογικού έτους 2010, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από Έκθεση Ελέγχου Φ.Μ.Α. του ελεγκτή της ως άνω Δ.Ο.Υ.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος Υπαλλήλου του Τμήματος Α6, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 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. /2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, έτους 2010, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος διαφορά κυρίου φόρου ποσού 1.965,34 €, πλέον πρόσθετου φόρου λόγω ανακρίβειας ποσού 2.358,41 €, ήτοι συνολικό ποσό καταλογισμού ύψους 4.323,75 €.

Ιστορικό

Την 11/10/2010 υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ. Λαυρίου η υπ. αριθμ. δήλωση μεταβίβασης ακινήτου (με διανομή) βάσει της οποίας περιήλθε στην πλήρη κυριότητα του προσφεύγοντος ένα οικόπεδο εκτάσεως 299,20 τ.μ., εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, το οποίο απέχει 330 μέτρα από τη θάλασσα, στο Ο.Τ., στη θέση του Δήμου, περιοχή στην οποία δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα αξίας ακινήτου. Στην εν λόγω αρχική δήλωση το ως άνω ακίνητο δηλώθηκε ως αγροτεμάχιο προ ρυμοτομήσεως, εκτάσεως 411 τ.μ., με δηλωθείσα αξία από τον προσφεύγοντα 92.236,06 € με συνυποβαλλόμενη βεβαίωση μηχανικού με τοπογραφικό διάγραμμα και υπόμνημα συμβολαιογράφου που αποτυπώνει την εξέλιξη της ρυμοτόμησης και την απομείωση ακινήτου σε 299,20 τ.μ. Η προσωρινή εκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. προσδιόρισε την αξία του εν λόγω ακινήτου στα 324.690,60 €, χωρίς αυτή να γίνει αποδεκτή από τον προσφεύγοντα εντός της ανατρεπτικής προθεσμίας των δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης, ως ο νόμος ορίζει στο άρθρο 8 παρ. 3 του Ν.1521/1950. Ως εκ τούτου, ο φόρος που πληρώθηκε κατά την μεταβίβαση με το διπλότυπο με α/α προσδιορίστηκε βάσει της δηλωθείσας αξίας του προσφεύγοντος και ανήλθε σε ποσό ύψους 2.272,08 €.

Την 16.11.2015 εκδόθηκε από την αρμόδια πλέον Δ.Ο.Υ. Παλλήνης η υπ' αριθμ. εντολή ελέγχου και ο έλεγχος, με την από Έκθεση Ελέγχου Φ.Μ.Α., προσδιόρισε την αξία του ως

άνω περιγραφόμενου ακινήτου σε 164.860,00 €, επιλέγοντας ως πιο πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο για την συγκεκριμένη περίπτωση την ΦΜΑ δήλωση για οικόπεδο εκτάσεως 250,28 τ.μ., το οποίο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, στο Ο.Τ., με απόσταση από τη θάλασσα 520 μ. και το οποίο πουλήθηκε με 550,00 ευρώ ανά τ.μ. το έτος 2008. Στην συνέχεια, και μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας (κοινοποίηση σημειώματος διαπιστώσεων άρθ.28 ΚΦΔ, προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, απόψεις ελεγχόμενου) εκδόθηκε η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας ο προσφεύγων ζητά την ακύρωση ή τροποποίηση της, τη μείωση της αγοραίας αξίας του οικοπέδου του σε 350,00 ευρώ ανά τ.μ. και τη διαγραφή του πρόσθετου φόρου προβάλλοντας τους κάτωθι ισχυρισμούς :

1. Το συγκριτικό στοιχείο που χρησιμοποιήθηκε από την Δ.Ο.Υ. Παλλήνης για να προσδιορίσει την αγοραία αξία του ακινήτου του είναι αυθαίρετο και ο ίδιος μετά από έρευνα διαπίστωσε ότι υπάρχουν άλλες Φ.Μ.Α. δηλώσεις οι οποίες αποτελούν συγκριτικά στοιχεία, αλλά κοστολογούνται πολύ διαφορετικά αναφέροντας ενδεικτικά τρεις εξ αυτών με τιμές πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο μικρότερες. Θα έπρεπε επίσης να ληφθεί υπόψη ότι το οικόπεδό του μειονεκτεί σε σχέση με τα υπόλοιπα της ίδιας περιοχής καθότι βρίσκεται σε λάκα και έχει περιορισμένη θέα προς την θάλασσα. Δεν λήφθηκε επιπλέον υπόψη το γεγονός ότι την κρίσιμη περίοδο που έγινε η διανομή του επίδικου, οι τιμές των ακινήτων άρχισαν την καθοδική πορεία χωρίς να γίνονται συναλλαγές.
2. Του επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 2% ανά μήνα, κατά παράβαση των συναλλακτικών ηθών και τούτο διότι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ολιγόρησε στην άμεση εξέταση της δήλωσής του και την άφησε για το τέλος της πενταετίας με αποτέλεσμα να επιβαρυνθεί κατά 120% με τον πρόσθετο φόρο που σε διαφορετική περίπτωση θα ήταν μηδενικός ή πολύ μικρότερος.

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 το άρθρο 8, 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 μεταβιβαζόμενου 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 ορίζεται 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 της.

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 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 παρ.1 και παρ.4 του Ν.2523/1997 όπως ισχύει από 31/03/2011 με το άρθρο 26 παρ.1 και 2 του Ν.3943/2011:

«1. Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων που ορίζονται από το προηγούμενο άρθρο υπολογίζονται μέχρι την έκδοση της οικείας καταλογιστικής πράξης του φόρου.

- 4.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, στην υπό εξέταση περίπτωση και βάσει των όσων αποδεικτικών στοιχείων έχουν προσκομιστεί, ο έλεγχος επέλεξε το συγκριτικό στοιχείο εκείνο το οποίο βρίσκεται στο ίδιο Ο.Τ. με αυτό του προσφεύγοντος. Αντιθέτως, τα συγκριτικά στοιχεία εκείνα που επικαλείται ο προσφεύγων δεν προσδιορίζονται επαρκώς, ούτε συνοδεύονται από τοπογραφικά διαγράμματα ώστε να καθίσταται δυνατή η αξιολόγησή τους και ως εκ τούτου ο ισχυρισμός του κρίνεται αόριστος. Ο ίδιος

ισχυρισμός τυγχάνει επίσης αντιφατικός καθόσον τα συγκριτικά στοιχεία που επικαλείται είναι μεγαλύτερα σε αξία ανά τ.μ. από τη δική του δήλωση Φ.Μ.Α. Όσον δε αφορά τον ισχυρισμό του ότι την κρίσιμη περίοδο που έγινε η διανομή του επίδικου, οι τιμές των ακινήτων άρχισαν την καθοδική πορεία χωρίς να γίνονται συναλλαγές, στην συγκεκριμένη περιοχή και παρά την «οικονομική κρίση» παρατηρήθηκε, κατά τα έτη 2007, 2008, 2009 και επόμενα, αύξηση των αγοραίων αξιών των ακινήτων λόγω του ότι θεωρούνταν από τους αγοραστές ανερχόμενη οικιστικά και επενδυτικά αξιοποιήσιμη. Αξιοσημείωτο είναι δε, ότι ο έλεγχος κατά επιεική υπολογισμό δεν προσδιόρισε την αξία του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου εκτάσεως 229 τ.μ., κατ' ελάχιστον στην τιμή αποζημίωσης που θα καταβληθεί στον προσφεύγοντα από τον αρμόδιο Δήμο, παρ'ότι κατά το χρόνο φορολογίας 2010 δεν είχε ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχεδίου πόλεως.

Όσον αφορά τον ισχυρισμό του, ότι του επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 2% ανά μήνα κατά παράβαση των συναλλακτικών ηθών, ο ίδιος δεν αποδέχτηκε το συγκριτικό στοιχείο που προτάθηκε από την αρμόδια φορολογική αρχή κατά την υποβολή της υπ' αριθμ. Φ.Μ.Α. δήλωσής του ούτε την αναμόρφωσε έτσι ώστε η αξία του ακινήτου του να πλησιάσει προς τα άλλα συγκριτικά στοιχεία που ο ίδιος επικαλείται με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κατόπιν των ανωτέρω έπραξε ως όφειλε τα νόμιμα στα πλαίσια των διατάξεων περί παραγραφής των φορολογικών υποθέσεων Φ.Μ.Α.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από Έκθεση Ελέγχου Φ.Μ.Α. της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης, 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 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ

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

Υπ' αριθμ. /2016 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου ΦΜΑ, φορολογικής χρήσης 2010

<u>Διαφορά φόρου</u>	1.965,34 €
<u>Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120%</u>	2.358,41 €
<u>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</u>	4.323,75 €

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ακριβές Αντίγραφο
Η/Ο Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
α/α
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ**

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).