



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 2131604520

**ΦΑΞ** : 2131604566-567

Καλλιθέα

30/12/2015

Αριθμός απόφασης:

4919

**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 από 29/09/2015 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... Δ.Ο.Υ. ... - ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ, κατοίκου....., με στοιχεία ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ με τον ΑΦΜ:..... κατά της υπ' αρ. ..../10-08-2015 οριστικής πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου και της Συνοδευτικής αυτής υπ' αριθ. πρωτ. ..../11-08-2015 έκθεσης ελέγχου προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. ..../10-08-2015 οριστική πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 30/07/2015 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από 21/12/2015 εισήγηση του Α6 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 29/09/2015 και με αριθμό πρωτοκόλλου .....ενδικοφανούς προσφυγής του .....Δ.Ο.Υ.-ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ, κατοίκου....., με στοιχεία ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ με τον ΑΦΜ:....., 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...../10-8-2015 οριστική πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου και της Συνοδευτικής αυτής υπ' αριθ. πρωτ. ..../11-08-2015 έκθεσης ελέγχου προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, που εκδόθηκε σε συνέχεια της υπ' αριθ. .../2012 απόφασης του Τριμελούς Πρωτοδικείου Σύρου επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου συνολικού ποσού €58.996,68.

Ο φόρος προέκυψε διότι ο προσφεύγων τον Απρίλιο του έτους 2006 αγόρασε ένα αγροτεμάχιο στην Νήσο ....., ευρισκόμενο στο..... στη θέση «.....». Πωλητής του ως άνω αγροτεμαχίου ήταν ο..... Το ως άνω αγροτεμάχιο, εκτάσεως **49.980** τετραγωνικών μέτρων, μεταβιβάστηκε σε αυτόν έναντι τιμήματος 177.600 Ευρώ, όπως αποδεικνύεται από το υπ' αρ. ..../14.04.2006 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου και την υπ' αρ. ..../14.12.2006 πράξη εξοφλήσεως τιμήματος της συμβολαιογράφου Αθηνών .....

Για τη μεταβίβαση αυτή υπέβαλλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Θήρας την υπ' αριθμό ...../12-4-2006 δήλωση ΦΜΑ και κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης ποσού 58.996,68 € υπολογιζόμενο στην αντικειμενική αξία, η οποία προσδιορίστηκε με το έντυπο ΑΑΓΗΣ στο ποσό των **639.759,19€** καθώς υπερέβαινε το δηλωθέν τίμημα της αγοραπωλησίας το οποίο σύμφωνα με το συμβόλαιο ανήρχετο στο ποσό των **177.600€**.

Στη συνέχεια κατέθεσε στις 11/07/2006 προσφυγή ενώπιον του ..... με την οποία ζητά α) την ακύρωση της πράξης βεβαίωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Θήρας επί της ..../2006 δήλωσης ΦΜΑ και β) τον επαναπροσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου βάσει της αγοραίας αξίας του.

Το Τριμελές Πρωτοδικείου Σύρου με την υπ' αρ...../2012 απόφασή του ακυρώνει την πράξη Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Θήρας επί της ...../2006 δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης και αναπέμπει την υπόθεση στη Δ.Ο.Υ. για να επαναπροσδιορίσει την αξία του επίδικου ακινήτου με βάση τα υπάρχοντα πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία.

Κατόπιν της αποστολής με το υπ αρθρ. ....../23-05-2014 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Θήρας, της υπ' αρ...../2012 απόφασης του Τριμελούς Πρωτοδικείου Σύρου, η Δ.Ο.Υ. Σύρου προέβη στον επαναπροσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με βάση πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Εν συνεχεία και κατόπιν της οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου προέκυψε φόρος συνολικού ποσού **€58.996,68**.

Ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι:

**Ο Προϊστάμενος της ΔΟΥ Σύρου προσδιόρισε τη φορολογητέα αξία του ακινήτου με βάση μη νόμιμα και απρόσφορα συγκριτικά στοιχεία κατά παράβαση του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950.**

**Ο Προϊστάμενος της ΔΟΥ Σύρου εξέδωσε τις προσβαλλόμενες πράξεις εκπροθέσμως, κατά παράβαση των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 12 του Α.Ν. 1521/1950 σε συνδυασμό με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 102 του Α.Ν. 1521/1950 άλλως με την παρ. 6 του άρθρου 84 του Ν. 2238/1994.**

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1249/1982, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης ,που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες και κατ' είδος ακινήτου. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται στοιχεία από μεταβιβάσεις παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από άλλα μεταβιβαστικά συμβόλαια .

Τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας πρέπει να είναι:

Α) Ομοειδή με το ακίνητο που πρόκειται να μεταβιβαστεί.

Β) Να είναι πρόσφορα με αυτό τόσο τοπικά όσο και χρονικά.

Ο έλεγχος έλαβε για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του κρινόμενου ακινήτου έλαβε υπόψη τα τρία συγκριτικά στοιχεία του ίδιου αγοραστή στην ίδια περιοχή.

«1. Φ.Μ.Α. ....../01/28-05-2001 της Δ.Ο.Υ. Θήρας, με αγοραστή τον Κ.....: Πρόκειται για τμήμα αγροτεμαχίου επιφανείας 37.000 τ.μ. στη θέση <<.....> της Κτηματικής περιφέρειας του Δήμου ..... επανομαζόμενο....., εκτός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση μεγαλύτερη των 200μ από τη θάλασσα. Η Δ.Ο.Υ. Θήρας προέβη στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου μετά την κατάθεση προσφυγής του αγοραστή κατά της αντικειμενικής του αξίας και με Έκθεση Εκτίμησης όρισε την αξία του σε 2.231 δρχ./μ.τ., ή 6,55€/μ.τ.,

2. Φ.Μ.Α. ....../01/28-05-2001 της Δ.Ο.Υ. Θήρας, με αγοραστή τον Κ..... Πρόκειται για τμήμα αγροτεμαχίου επιφανείας 13.000τ.μ στη θέση <<.....> της Κτηματικής περιφέρειας του Δήμου ..... επανομαζόμενο....., εκτός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση περίπου 100τ.μ. από τη θάλασσα δηλωθέντος τιμήματος από τον αγοραστή 2.420 δρχ./μ.τ. ή 7,10 €/μ.τ.,

3. Φ.Μ.Α. .... /01/28-05-2001 της Δ.Ο.Υ. Θήρας, με αγοραστή τον Κ.....: Πρόκειται για τμήμα αγροτεμαχίου επιφανείας 4.000τ.μ. στη θέση <<.....> της Κτηματικής περιφέρειας του Δήμου ....., επονομαζόμενο ....., εκτός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση περίπου 100τ.μ. από τη θάλασσα, δηλωθέντος τιμήματος από τον αγοραστή 6.416 δρχ./μ.τ. ή 18,83 €/μ.τ...».

**Επειδή** ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η ΔΟΥ Σύρου προσδιόρισε τη φορολογητέα αξία του ακινήτου με βάση **μη νόμιμα και απρόσφορα συγκριτικά στοιχεία δεν ευσταθεί** γιατί αναφορικά με τα υπό στοιχεία 2 και 3 συγκριτικά στοιχεία η ανά τ.μ. αξία που ελήφθη από τον έλεγχο είναι 7,10€ και 18,83€ αντίστοιχα, είναι η ανά τ.μ. αξία που αντιστοιχεί στο δηλωθέν από τον ίδιο αγοραστή καταβληθέν τίμημα. Αναφορικά με τα υπό στοιχεία 1 συγκριτικό στοιχείο προέβη κατόπιν της υπ' αριθ. .... /2005 απόφασης του ..... και της υπ' αριθ. .... /2010 απόφασης του Διοικ. Εφ. Πειραιά για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου που ελήφθησαν υπόψη ως συγκριτικά στοιχεία και συγκεκριμένα προσδιόρισε την αξία ανά τ.μ. σε 6,55€ η οποία κατέστη οριστική λόγω μη περαιτέρω δικαστικής αμφισβήτησης από τον αγοραστή. Τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της αξίας είναι και πρόσφορα και ομοειδή εφόσον πρόκειται για ακίνητα όμορα του κρινόμενου ακινήτου στην ίδια περιοχή Σαπουνόχωμα, της νήσου ..... Κυκλάδων του Δήμου .....

**Επειδή** με βάση την υπ' αριθμό .... /2015 Απόφαση του Τριμελούς Πρωτοδικείου Σύρου η Δ.Ο.Υ. Θήρας με το υπ' αριθμό .... /16-5-2014 έγγραφό της, με το οποίο αποστέλλει στην Δ.Ο.Υ. Σύρου, (η οποία μετά την ενοποίηση των Δ.Ο.Υ. είναι αρμόδια για τον έλεγχο των δηλώσεων φόρου μεταβίβασης), την με αρ. .... /2006 δήλωση φόρου μεταβίβασης προκειμένου να γίνει επαναπροσδιορισμός της αξίας του επίδικου ακινήτου με βάση τα υπάρχοντα πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με την με αρ. ... /2012 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Σύρου. Κατά συνέπεια στη συγκεκριμένη υπόθεση δεν έχουμε ολοκλήρωση της διαδικασίας προσδιορισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου από το Δικαστήριο, αλλά παραπομπή της υπόθεσης στη Δ.Ο.Υ. για επαναπροσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Η Δ.Ο.Υ. Σύρου προσδιόρισε την αξία του επίδικου ακινήτου ως εξής:

$49980\tau\mu \times 12,80\text{€}/\tau\mu = 639.744,00\text{€}.$

Η αντικειμενική αξία του ακινήτου είχε υπολογιστεί σε 639.759,19€

Για το ακίνητο αυτό έχει καταβληθεί φόρος με την με αρ. .... /12.04.2006 δήλωση Φ.Μ.Α.

Επειδή η αντικειμενική αξία ήταν €, 639.759,19€ δηλαδή σχεδόν ίδια με την εμπορική αξία, η αξία που λαμβάνεται υπόψη περιορίζεται στο ύψος της αντικειμενικής αξίας ήτοι σε 639.759,19€.

Κατόπιν των ανωτέρω:

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την **απόρριψη** της υπ' αρ. .... /2015 ενδικοφανούς προσφυγής του ..... που αφορά την απόκτησης περιουσιακού ακινήτου στο Δημοτικό Διαμέρισμα ..... του Δήμου ..... του Νομού Κυκλάδων στη θέση «.....» όπου πωλητής ήταν ο....., για το οποίο συντάχθηκε το με αρ. .... /14-4-2006 συμβόλαιο της συμβ/φου Αθηνών .....

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

| <b>ΟΙΚ. ΕΤΟΣ 2006</b>                             | <b>Αξία Ακινήτου<br/>βάσει δήλωσης<br/>αρ. συμβ.<br/>...../2006</b> | <b>Αξία Ακινήτου<br/>βάσει Δ.Ο.Υ.<br/>αρ. οριστικής<br/>πράξης<br/>..../2015</b> | <b>Αξία Ακινήτου<br/>βάσει<br/>Απόφαση<br/>ΔΕΔ</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Αξία ακινήτου με βάση την παρούσα</b>          | <b>639.759,19€</b>                                                  | <b>639.759,19€</b>                                                               | <b>639.759,19€</b>                                 |
| <b>φόρος που κατεβλήθη</b>                        | <b>58.996,68</b>                                                    | <b>58.996,68</b>                                                                 | <b>58.996,68</b>                                   |
| <b>7% 15000</b>                                   | <b>1.050€</b>                                                       | <b>1.050€</b>                                                                    | <b>1.050€</b>                                      |
| <b>9% 624.759,19</b>                              | <b>56.228,33€</b>                                                   | <b>56.228,33€</b>                                                                | <b>56.228,33€</b>                                  |
| <b>Δημοτικός Φόρος<br/>3%(1050,00+56.228,33€)</b> | <b>1.718,35€</b>                                                    | <b>1.718,35€</b>                                                                 | <b>1.718,35€</b>                                   |
| <b>ΣΥΝΟΛΑ</b>                                     | <b>58.996,68</b>                                                    | <b>58.996,68</b>                                                                 | <b>58.996,68</b>                                   |

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

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).

