



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

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604536

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα

30/11/2015

Αριθμός απόφασης:

4562

**ΑΠΟΦΑΣΗ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).
 - β. 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».
 - γ. 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».
 - δ. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την αριθ. Δ.Ε.Δ. 12895 ΕΞ 2014/ 9-4-2014 απόφαση του προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής» (ΦΕΚ Β' 975).
4. Την απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή τηςΑΦΜ....., κατοίκου....., οδόςκατά της υπ' αριθ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Το υπ' αριθ.φύλλου ελέγχου φόρου φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 11/6/2015 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από 27/11/2015 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, 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 φυσικών προσώπων έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υεπιβλήθηκε

σε βάρος της κύριος φόρος μεταβίβασης πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120% συνολικού ποσού 3.432,82€.

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή τηνυπεβλήθη στην Δ.Ο.Υη υπ. αρ. ..δήλωση μεταβίβασης ενός οικοπέδου επιφανείας00τ.μ που βρίσκεται στον Δήμοστη θέσηεντός σχεδίου σε απόσταση 300 μέτρων από την θάλασσα επί της οδού....., με πωλητή τηνΑΦΜ και αγοράστρια τηνμε δικαίωμα **ψιλής κυριότητας** εφ' όρου ζωής Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του οικοπέδου ορίστηκε τίμημα 15.000,00ευρώ και κατεβλήθη ο αναλογών φόρος με βάση το δηλωθέν τίμημα .Επίσης έγινε προσωρινή εκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε στις 40.095,00ευρώ (...00X ...τ.μ= 40.095,00€) χωρίς να γίνει αποδεκτή από την αγοράστρια. Την 23-4-2014 εκδόθηκε το υπ. αρ.φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης του ανωτέρω οικοπέδου και ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του ακινήτου στις 40.095,00 ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παράγραφος 4 του Ν 1521/1950.

Στην συνέχεια η προσφεύγουσα άσκησε ενδικοφανή προσφυγή στην ΔΕΔ, όπου εκδόθηκε η με. αρ.απόφαση με την οποία ακυρώθηκε το υπ. αρ.φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης επειδή η Δ.Ο.Υδεν τήρησε τον τύπο της διαδικασίας του άρθρου 28 παρ 1 του Ν 4174/2013.

Στην συνέχεια η Δ.Ο.Υεξέδωσε την υπ. αρ.εντολή ελέγχου κατόπιν την ως άνω απόφασης της ΔΕΔ για την επανάληψη διαδικασίας και την εφαρμογή των διατάξεων του Ν 1521/1950 όπως κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 και ισχύει περί Φ.Μ.Α.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ 1 του Ν.4174/2013 εκδόθηκε το με αρ. πρωτ.Σημείωμα Διαπιστώσεων το οποίο επιδόθηκε στην προσφεύγουσα στις 13/5/2015. Η προσφεύγουσα με το σημείωμα αρ. πρωτ.διατύπωσε τις απόψεις της εγγράφως ,υποδεικνύοντας συγκριτικό στοιχείο συνεχόμενο του κρινόμενου που μεταβιβάστηκε το έτος 2006 αντί 120,00 ευρώ ανά τ.μ (ΦΜΑοικόπεδο στη θέσητης κτηματικής περιφέρειας του δήμου....) με την παρατήρηση ότι υπερέρχει συγκριτικά από άποψη θέσης και θέας προς την θάλασσα.

Ο έλεγχος που διενεργήθηκε από την αρμοδία Δ.Ο.Υ έκανε δεκτό το ως άνω επικαλούμενο από την προσφεύγουσα συγκριτικό στοιχείο και με βάση αυτό προσδιόρισε την αξία του υπό κρίση ακινήτου στο ποσό των 34.992,00 ευρώ (...00τ.μ X 144,00=34.992,00 ευρώ)αντί της αρχικής αξίας ελέγχου 40.095,00 ευρώ (...00τ.μ X 165,00=40.025,00 ευρώ) λαμβάνοντας υπόψη ότι το υπό κρίση ακίνητο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας .

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

Το συγκριτικό στοιχείο που προτάθηκε παρόλο είναι συνεχόμενο –διπλανό με το κρινόμενο υπερέρχει από άποψη θέσης και θέας προς την θάλασσα και δεν πλεονεκτεί του

συγκριτικού λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας , διότι είχε αρχίσει η πτωτική τάση της αξίας των ακινήτων στην εν λόγω περιοχή.

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 παροχής στον ίδιο ή σε προγενέστερο χρόνο , η 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 των άρθρων 41 και 41^Α 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 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 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 10 του Ν 1521/1950 ο προϊστάμενος της αρμόδιας φορολογικής αρχής ενεργεί έλεγχο της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης αναθέτοντας την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος στο ακίνητο στους κατά την κρίση του κατάλληλους οικονομικούς ή άλλους δημοσίους υπαλλήλους ή υπαλλήλους της εθνικής τράπεζας ή σε μηχανικούς κλπ οι οποίοι υποχρεούνται εντός χρονικού διαστήματος όχι πέραν των 10 ημερών να υποβάλλουν το πόρισμα τουςΟ προϊστάμενος 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 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 ΦΜΑμε το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως τ.μ στην θέσητης κτηματικής περιφέρειας του δήμουη αξία του οποίου προσδιορίστηκε οριστικά προς **165** ευρώ το τ.μ

2) Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης ΦΜΑ το οποίο υποδείχθηκε από την προσφεύγουσα, σύμφωνα με το οποίο εκτιμήθηκε οικόπεδο στη θέσητης κτηματικής περιφέρειας του δήμουτο έτος 2006 αντί **120,00** ευρώ ανά τ.μ

2) Το ανωτέρω συγκριτικό στοιχείο βρίσκεται στην ίδια περιοχή με το κρινόμενο ακριβώς το διπλανό , συνεχόμενο του κρινόμενου , όπως η ίδια η προσφεύγουσα δήλωσε με την υποβολή των απόψεων της στην αρμόδια Δ.Ο.Υ , άρτιο και οικοδομήσιμο σε απόσταση 300 μέτρων από την θάλασσα όπως περιγράφεται άλλωστε και στο με αρ.συμβόλαιο αγοροπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών

Προσδιόρισε την αξία του ακινήτου στο ποσό των 34.992,00 ευρώ (.....00τ.μ X **144,00**=34.992,00 ευρώ)αντί της αρχικής αξίας ελέγχου 40.095,00 ευρώ (.....,00τ.μ X 165,00=40.025,00 ευρώ) λαμβάνοντας υπ όψη ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας (2006-2009) δύο έτη και πλέον. Ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι το κρινόμενο μειονεκτεί από άποψη θέας, καθοδικής πτώσης των τιμών λόγω κρίσης η δε αξία του δεν μπορεί να υπερβαίνει το δηλωθέν τίμημα των 15.000,00 (...00 τ.μ X 61,72=15.000,00 ευρώ) είναι αόριστος ,διότι ο έλεγχος λαμβανομένου υπόψη των ανωτέρω αναφερόμενων διατάξεων, συνεκτίμησε τα συγκριτικά στοιχεία που είχε στην διάθεση του , έλαβε υπόψη του την διαφορά χρόνου φορολογίας του κρινόμενου (έτος φορολογίας 2/1/2009 συγκριτικά στοιχεία χρόνου φορολογίας 2006 και 2008) , την απόσταση του από την θάλασσα ,την αρχή της πτώσης της αξίας των ακινήτων και το αναπόδεικτο του προσδιορισμού της αξίας του κρινόμενου στα 61,72 ευρώ /τ.μ .

Επειδή οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 11/6/2015 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υεπί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. για την επιβολή φόρου μεταβίβασης, κρίνονται βάσιμες , αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής τηςκατά της υπ' αριθ υπ' αριθ.οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2009 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ

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 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ 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).

