



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

Καλλιθέα, 19/10/2015
Αριθμός απόφασης: 4221

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 2131604537
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. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας ««.....», όπως νόμιμα εκπροσωπείται, με ΑΦΜ, με έδρα στα ..., οδός κατά του υπ' αρ. Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' ΠΑΤΡΩΝ, με χρόνο φορολογίας 19/09/2012 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τον υπ' αρ. Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α'ΠΑΤΡΩΝ, με χρόνο φορολογίας 19/09/2012 του οποίου ζητείται η ακύρωση/τροποποίηση, καθώς και την από 16/04/2015 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από εισήγηση τουτμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας ««.....», 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με τον υπ' αρ. Οριστικό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α'ΠΑΤΡΩΝ, με χρόνο φορολογίας 19/09/2012, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού 18.638,97 €, πλέον δημοτικός φόρος του Ν.Δ.3033/54 ποσού 559,17 €, πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας ποσού 9.988,95 €.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με τη με αρ..... Έκθεση Αναγκαστικού Πλειστηριασμού του συμβολαιογράφου απέκτησε ένα οικόπεδο έκτασης 4.767,44 τμ που βρίσκεται στη θέση «.....», εντός οικισμού Κ..... της Τ.Κ., της του Δήμου, με πρόσοψη στην κεντρική οδό πλάτους 6,25μ έως 7,40 μ. και σε άλλη κοινοτική οδό πλάτους 4 μέτρων, εντός του οποίου υπάρχει κατοικία υπό κατασκευή, επιφάνειας 78,40 τμ, καθώς επίσης και γεώτρηση την οποία εκμεταλλεύεται ο ιδιοκτήτης με την διπλανή ιδιοκτησία. Το ως άνω οικόπεδο είναι άρτιο και μη οικοδομήσιμο ως από διαδικασία του άρθρου 6 του Π.Δ. 24-04-1985/ΦΕΚ181Δ/02-05-1985 που κρίθηκε αντισυνταγματική με την απόφαση 1828/2008 ΣΤΕ και καταργήθηκε με το άρθρο 35 του ν.3937/2011.Ηιδιοκτησία θα καταστεί οικοδομήσιμη όταν εκδοθεί απόφαση της Αποκεντρωμένης Αυτοδιοίκησης, που να κυρώνει το δίκτυο των κοινόχρηστων χώρων σύμφωνα με το άρθρο 35 του ν.3937 και την απόφαση 396008/1(φεκ2200/β/30-09-2011) Υπουργού ΠΕΚΑ και το άρθρο 42 του ν.4030/2011.

Κατόπιν, υποβλήθηκε από την εταιρεία, στην Δ.Ο.Υ. Γ' Πατρών, η με αρ..... δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) με συνολική δηλωθείσα αξία ποσού 42.050,00 €, την οποία ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ, δεν αποδέχθηκε και προσδιόρισε προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου στο ποσό των 223.439,68 €. Η προσφεύγουσα εταιρεία, κατέβαλε το φόρο μεταβίβασης της δηλωθείσας αξίας , ποσού 3.995,25, με το υπ'αρ..... διπλότυπο είσπραξης της Γ'Δ.Ο.Υ. Πατρών. και δεν αποδέχθηκε την προσδιορισθείσα αγοραία αξία από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ ως είχε την ευχέρεια εντός δύο μηνών.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., σε εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 3,8, και 10 του Α.Ν. 1591/50, όπως κυρώθηκε με το ν.1587/1950, διενήργησε έλεγχο στην υπ'άρ..... δήλωση Φ.Μ.Α. με την υπ'αρ..... εντολή ελέγχου. Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη του το με αρ.

πρωτ..... έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας Ν. Αχαΐας με το οποίο χαρακτηρίζεται ως κυριότερη δημοτική οδός , η οδός που συνδέει τον οικισμό με τον οικισμό με τον οικισμό, σε τμήμα της οποίας έχει πρόσοψη το επίδικο ακίνητο προσδιόρισε την αξία του ακινήτου ως εξής:

	Προσδιορισμός αξίας	Αξία βάσει δήλωσης	Αξία βάσει ελέγχου
Οικόπεδο	4.767,44*43 €/τμ	21.610,32 €	205.000,00 €
Γεώτρηση	Κατ'εκτίμηση 10.000 €*1/2	2.000,00 €	5.000,00 €
Κτίσματα	Βάσει αντικειμενικού	18.439,68 €	18.439,68 €
	Σύνολο	42.050,00 €	228.439,68 €

Η προσφεύγουσα εταιρεία με το με αρ..... έγγραφό της και σε απάντηση του απόσημειώματος διαπιστώσεων του ελέγχου, εξέθεσε τις απόψεις της υποστηρίζοντας ότι το κρινόμενο ακίνητο είναι αγροτεμάχιο και ως εκ τούτου δεν είναι συγκρίσιμο με τα επικαλούμενα από τον έλεγχο συγκριτικά στοιχεία. Ο έλεγχος δεν έκανε δεκτό τον ως άνω ισχυρισμό καθώς το υπό κρίση ακίνητο είναι οικόπεδο, ως ευρισκόμενο εντός οικισμού της Τ.Κ. (οικισμός βάσει του Π.Δ.24/4/1985/φεκ-181δ «περί τρόπου καθορισμού ορίων των οικισμών της χώρας») και έχει πρόσοψη σε δημοτική οδό κυμαινόμενου πλάτους 6,25 έως 7,40 η οποία συνδέει τον οικισμό με τον οικισμόκαι χαρακτηρίζεται ως κυριότερη δημοτική οδός, σύμφωνα με αρ.πρωτ..... έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας Ν. Αχαΐας και ως εκ τούτου είναι συγκρίσιμο με τα ακίνητα τα οποία έλαβε υπόψη του ως συγκριτικά στοιχεία γιατί για όλα ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης και οικοδομησιμότητας, Κατόπιν, εκδόθηκε το υπ'αρ..... φύλλο οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

Η προσφεύγουσα εταιρεία, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση /τροποποίηση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

- Μη νόμιμος ο καταλογισμός σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ.1,περ.7 του ν.2386/1996
- Λαθεμένη αξιολόγηση συγκριτικών στοιχείων
- Νομική πλημμέλεια ένεκα ασυμβατότητας προς την ΕΣΔΑ, λόγω παραβίασης του δικαιώματος στην περιουσία (άρθρο 1 1^{ου} Π.Π.Ε.Σ.Δ.Α.)
- Νομική πλημμέλεια ένεκα αντισυνταγματικότητας λόγω παράβασης των αρχών της καθολικότητας του φόρου και της φορολογικής ισότητας (άρθρο 4 § 1,5 Συντ.)της προστασίας της ανθρώπινης αξιοπρέπειας (άρθρο 2 παρ. 1 Συντ.) και της αρχής του κοινωνικού κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ.1 Συντ.)
- Παράβαση του άρθρου 25 § 1του Συντάγματος και της αρχής της αναλογικότητας.
- Νομική πλημμέλεια ένεκα αντισυνταγματικότητας της επιβολής της προσαύξησης 2% μήνα.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ.1 του άρθρου 1 του ν.1521/1950**, που κυρώθηκε τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.1587/1950 ορίζεται ότι: « 1. Εφ' εκάστης εξ'

επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ.1 και 2 του άρθρου 3 του ν.1521/1950**, που κυρώθηκε τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.1587/1950 ορίζεται ότι: «1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει : α).....β).....γ)..... δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κλπ. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και ε)..... 2. Δια τον προσδιορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περυσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουσιν εξ ετέρων συμβολαίων ή εξ εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικών ή εξ άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή, κατά την κρίσιν του Οικον. Εφόρου. τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 8 του ν.1521/1950** που κυρώθηκε τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.1587/1950 ορίζεται ότι: «1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.2. Κατά την υποβολήν της δηλώσεως φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων και εντός προθεσμίας δυο εργασίμων ημερών, ο Οικον. Έφορος είτε αποδέχεται το δηλούμενον τίμημα ως συμπίπτον προς την αγοραίαν αξίαν του μεταβιβαζομένου ακινήτου, ότε η μεταβίβασις περαιούται οριστικώς ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινώς την αγοραίαν αξίαν αύτου και αναγράφει ταύτην εις το παραδιδόμενον εις τους συμβαλλομένους αντίτυπον της δηλώσεως. Εξαιρετικώς, οσάκις συντρέχουν σοβαροί λόγοι, ο προσδιορισμός της προσωρινής αξίας δύναται να πραγματοποιηθή, τη εγκρίσει του εποπτεύοντος Επιθεωρητού, το βραδύτερον εντός δέκα πέντε (15) ημερών από της υποβολής της δηλώσεως.3. Ο βαρυνόμενος κατά τας διατάξεις του παρόντος δια του φόρου επί της τυχόν υπάρχουσής διαφοράς μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζομένου ακινήτου, δύναται, εντός διμήνου ανατρεπτικής προθεσμίας από της ημερομηνίας παραλαβής της δηλώσεως, να επιδώση συμπληρωματικήν δήλωσιν φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, σύμφωνον προς την υπό του Οικον. Εφόρου προσδιορισθείσαν αξίαν και να καταβάλη ταυτοχρόνως το ήμισυ του αναλογούντος επ' αυτής φόρου, άνευ προσθέτου τοιούτου ή προστίμου. Το υπόλοιπον ήμισυ του φόρου τούτου βεβαιούται αμέσως και εισπράττεται εντός του επομένου από της βεβαιώσεως μηνός. Εις την περίπτωσην ταύτην και υπό τον όρον ότι άπαντα τα εν τη δηλώσει προβλεπόμενα στοιχεία τυγχάνουν ειλικρινή, η μεταβίβασις περατούται οριστικώς ως ειλικρινής.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 10 του ν.1521/1950** που κυρώθηκε τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.1587/1950 ορίζεται ότι «1. Ο Οικον. Έφορος ενεργεί

έλεγχον της δηλώσεως του φόρου μεταβιβάσεως, αναθέτων την εκτίμησης της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου εις τους κατά την κρίσιν του καταλλήλους οικονομικούς ή ετέρους δημοσίους υπαλλήλους ή εις υπαλλήλους της Εθνικής Κτηματικής Τραπέζης ή εις μηχανικούς κλπ., οίτινες υποχρεούνται, εντός χρονικού διαστήματος ουχί πέραν των 10 ημερών, να υποβάλωσιν εις τον Οικον. Έφορον το πόρισμά των. Υπό του Οικον. Εφόρου δύναται να διαταχθή και η ενέργεια πραγματογνωμοσύνης, εφαρμοζομένων αναλόγως των σχετικών διατάξεων του νόμου 1641/1919 περί φορολογίας των κληρονομιών κλπ. Ο Οικον. Έφορος δικαιούται να προσδιορίση αξίαν μείζονα ή ελάσσονα της καθορισθείσης υπό των εκτιμητών, αναγράφων λεπτομερώς εις το τέλος της εκθέσεως εκτιμήσεως τα στοιχεία, εφ' ων βασίζει την κρίσιν του ταύτην. 2. Επί τη βάσει του πορίσματος της προηγουμένης παραγράφου καταρτίζεται φύλλον ελέγχου, το οποίον κοινοποιείται εις τον υπόχρεον ή εις τον πληρεξούσιόν του, εν περιπτώσει δε θανάτου του υποχρέου κοινοποιείται εις τους κληρονόμους αυτού. 3...»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41^α του Ν.1249/1982, όπως ορίζεται ότι: «1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές τις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής: 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. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα. β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. [1521/1950](#) (ΦΕΚ 245 Α') και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α').

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 14 του ν.2579/1998 «Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. όπως αυτό προστέθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 14 του ν. [1882/1990](#) (ΦΕΚ 43 Α') αντικαθίσταται ως εξής: "Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα."

Επειδή, η Δ.Ο.Υ.Α' Πατρών, σε εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, με την από έκθεση ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου, προέβη σε προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας

του επίμαχου ακινήτου, εφαρμόζοντας για το κτίσμα το αντικειμενικό σύστημα και για το οικόπεδο τις διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. [1521/1950](#) (ΦΕΚ 245 Α') και των άρθρων 9 και 10 του ν. δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α'), ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας εταιρείας περί μη νόμιμου καταλογισμού είναι αόριστος και αβάσιμος.

Επειδή, ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του επίδικου ακινήτου ως επρόκειτο για οικόπεδο καθώς έλαβε υπόψη του το τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού, σύμφωνα με το οποίο το οικόπεδο είναι άρτιο και μη οικοδομήσιμο ως από διαδικασία του άρθρου 6 του Π.Δ. 24-04-1985/ΦΕΚ181Δ/02-05-1985 που κρίθηκε αντισυνταγματική με την απόφαση 1828/2008 ΣΤΕ και καταργήθηκε με το άρθρο 35 του ν.3937/2011, καθώς και το με αρ.πρωτ..... έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας Ν.Αχαΐας με το οποίο χαρακτηρίζεται ως κυριότερη δημοτική οδός, η οδός που συνδέει τον οικισμό με τον οικισμό , σε τμήμα της οποίας έχει πρόσοψη το επίδικο ακίνητο. Επομένως ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας εταιρείας ότι, το επίδικο ακίνητο είναι αγροτεμάχιο και ως εκ τούτου τα συγκριτικά στοιχεία, που ελήφθησαν από τον έλεγχο για το προσδιορισμό της αξίας του επίδικου ακινήτου και αφορούσαν οικόπεδα, είναι μη συγκρίσιμα είναι αναπόδεικτος και αόριστος.

Επειδή, ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει τη φορολογητέα αξία του οικοπέδου έλαβε υπόψη του: α) το συγκριτικό στοιχείο της με αριθμό δήλωσης Φ.Μ.Α., σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε στις 14-01-2008 οικόπεδο έκτασης 4.273,35 τμ, που βρίσκεται στη θέση «.....» του οικισμού της Τ.Κ. , με προσόψεις σε αγροτικές οδούς, τμήμα της οποίας , επιφάνειας 3.061,74 τμ βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού και εκτιμήθηκε αντί της οριστικής τιμής των 31€/τμ, β) το συγκριτικό στοιχείο της με αριθμό δήλωσης Φ.Μ.Α., σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκαν στις 11-03-2011 τα 292,12/100 αδιαίρετα ενός οικοπέδου συνολικής έκτασης 2.037,92 τμ, που βρίσκεται στη θέση «..... εντός οικισμού της Τ.Κ., με πρόσοψη σε δημοτική οδό πλάτους 5 μέτρων, άρτιο κα οικοδομήσιμο, αντί της οριστικής τιμής των 39,00€/τμ ι , γ) το συγκριτικό στοιχείο της με αριθμό δήλωσης Φ.Μ.Α., σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκαν στις 26-05-2009 τα 500/1000 αδιαίρετα ενός οικοπέδου συνολικής έκτασης 648,27, που βρίσκεται εντός οικισμούτης Τ.Κ., άρτιο και οικοδομήσιμο αντί της οριστικής τιμής των 32,64€/τμ.

Επειδή, από τα ως άνω συγκριτικά στοιχεία που έλαβε ο έλεγχος, προκειμένου να προσδιορίσει τη φορολογητέα αξία του επίδικου οικοπέδου, το προσφορότερο συγκριτικό στοιχείο ως προς το χρόνο φορολόγησης συνιστά η με αριθμό δήλωση Φ.Μ.Α., σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκαν στις 11-03-2011 τα 292,12/100 αδιαίρετα ενός οικοπέδου συνολικής έκτασης 2.037,92 τμ, που βρίσκεται στη θέση «.....» εντός οικισμού της Τ.Κ., με πρόσοψη σε δημοτική οδό πλάτους 5 μέτρων, άρτιο κα οικοδομήσιμο, αντί της οριστικής τιμής των 39,00€/τμ. Ο έλεγχος έκρινε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω χρόνου εκτίμησης κατά ενάμιση έτος, λόγω θέσης γιατί είναι γωνιαίο και έχει πρόσοψη σε κύρια δημοτική οδό μεγαλύτερου

πλάτους και λόγω μεταβίβασης ολόκληρου του ακινήτου και όχι εξ' αδιαιρέτου και μειονεκτεί έναντι του συγκρινόμενου διότι είναι μη οικοδομήσιμο (δύνатаι να καταστεί οικοδομήσιμο).

Επειδή, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, η προσφεύγουσα εταιρεία ισχυρίζεται ότι το ως άνω συγκριτικό στοιχείο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ενώ το κρινόμενο όχι καθώς και ότι στο χρόνο τέλεσης της μεταβίβασης ήτοι το έτος 2012, η αξία των ακινήτων είχε μειωθεί λόγω της οικονομικής κρίσης που μάστιζε τη χώρα μας.

Επειδή, συνεκτιμώντας τα ανωτέρω εκτεθέντα και λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το κρινόμενο οικόπεδο μειονεκτεί σε σχέση με τα συγκριτικά καθόσον είναι μη οικοδομήσιμο, καθώς και τον σημαντικό παράγοντα που επιδρά στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου ήτοι την οικονομική κρίση που βιώνει η χώρα μας από το 2010, προσδιορίζουμε την αξία του κρινόμενου με βάση το συγκριτικό στοιχείο της με αριθμό δήλωση Φ.Μ.Α χωρίς την προσαύξηση που επιβλήθηκε

Κατόπιν προσδιορίζουμε την αξία του ακινήτου ως εξής:

	Προσδιορισμός αξίας βάσει απόφασης	Αξία βάσει απόφασης
Οικόπεδο	4.767,44*39 €/τμ	185.930,16 €
Γεώτρηση	Κατ' εκτίμηση 10.000 €*1/2	5.000,00 €
Κτίσματα	Βάσει αντικειμενικού	18.439,68 €
	Σύνολο	209.369,84€

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 § 1 και 5, 2 § 1 και 25 § 1 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ Α' ΠΑΤΡΩΝ επί της οποίας εδράζεται η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α κρίνονται βάσιμες, μερικώς αποδεκτές και μερικώς αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να γίνει μερικώς αποδεκτή.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την μερική αποδοχή της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας «.....», με Α.Φ.Μ.

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

Διαφορά φόρου	17.233,94
---------------	-----------

Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (54%)	8.959,17
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	26.193,11

Ως ο παρακάτω πίνακας προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου :

		Κατά δήλωση	Κατά τον έλεγχο	Κατά την παρούσα απόφαση	Διαφορά
Αξία ακινήτου ή δικαιώματος	Οικόπεδο και κτίσμα	42.050,00	228.439,68	209.369,84	167.319,84
Φόρος μεταβίβασης με 0% 20.000χ8% ανω 10%		3.805,00	22.443,97	20.536,98	16.731,98
Δημοτικός Φόρος Ν.Δ.3033/54 3%		114,15	673,32	616,11	501,96
Σύνολο Φόρου Ν.Δ.317/69		3.919,15	23.117,29	21.153,09	17.233,94
Προσαύξηση 2% ανά μήνα λόγω ανακρίβειας (27*2%=54%)		76,10	10.065,05	9.035,27	8.959,17
Σύνολο		3.995,25	33.182,34	30.188,36	26.193,11

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
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 άσκηση της (άρθ. 126 ν. 2717/99).