



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

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : **210 9563608**
ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα, 3-3-2015

Αριθμός απόφασης: 864

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 από 3/12/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του , ΑΦΜ , κατοίκου ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, οδός Τ.Κ 55236, κατά της υπ' αριθμ. .../13-11-2014 πράξης οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης φυσικών προσώπων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ζ' Θεσσαλονίκης, έτους 2005, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Την υπ' αριθμ..../13-11-2014 πράξη οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης φυσικών προσώπων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ζ' Θεσσαλονίκης, έτους 2005, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 13/11/2014 οικεία έκθεση ελέγχου.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από 2/3/2015 εισήγηση του Α3 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 3/12/2014 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 τη υπ' αριθμ. .../13-11-2014 πράξη οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ζ' Θεσσαλονίκης, έτους 2005, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 24.936,83€, πλέον 30.522,30 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας και λοιπών συμβεβαιοούμενων ποσών).

Η διαφορά φόρου προέκυψε από τον έλεγχο της με αριθμ. .../28-12-2005 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου και λόγω διαφοράς μεταξύ της δηλωθείσας και βάσει ελέγχου αξίας του δηλωθέντος με την ως άνω δήλωση ΦΜΑ ακινήτου.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την με ημερομηνία θεώρησης 13/11/2014 έκθεση ελέγχου Φ.Μ.Α. (άρθρων 4 και 8 του ν. 1591/1950) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ζ'ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, και όπως αναφέρεται στο κεφ. 6. ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ (σελ.16) «ο έλεγχος προσδιόρισε ως αξία πώλησης του εν λόγω ακινήτου, το πραγματικό συμφωνηθέν τίμημα πώλησης, ως αυτό προκύπτει από τη ροή του χρήματος του τραπεζικού λογαριασμού με αρ. και των τραπεζικών παραστατικών, ποσού εκ 700.000,00 € και όχι ποσού εκ 246.603,06 που αναγράφεται στο συμβόλαιο αγοράς» .

Ο έλεγχος επί της παραπάνω δήλωσης ΦΜΑ έγινε από τη Δ.Ο.Υ. Ζ'ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ , βάσει της με αριθμ. .../23-12-2013 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της ίδιας Δ.Ο.Υ, η οποία εκδόθηκε συνεπεία της από 27/3/2013 πληροφοριακής έκθεσης του Προϊσταμένου της Επιχειρησιακής Διεύθυνσης Ειδικών Υποθέσεων (Ε.Δ.Ε.Υ.Θ) Θεσσαλονίκης, του Σώματος Δίωξης Οικονομικού εγκλήματος (Σ.Δ.Ο.Ε.), και διαβιβάστηκε αρμοδίως στη Δ.Ο.Υ Ζ' Θεσσαλονίκης .

Συγκεκριμένα με την αριθμ. .../28-12-2005 δήλωση που υποβλήθηκε στη Ζ' Δ.Ο.Υ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, δηλώθηκε από τον προσφεύγοντα και από την σύζυγό του, η αγορά, από έκαστο των αγοραστών, ½ εξ αδιαιρέτου ενός οικοπέδου κειμένου στη θέση «ΝΕΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ» και ειδικότερα στο, του δήμου ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ επιφάνειας 1.018,60 τ. μ, ιδιοκτησίας των του και του, έναντι τιμήματος ποσού 246.603,06 ευρώ.

Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης προσδιορίστηκε σε 26.704,13€, και κατεβλήθη, στην ως άνω Δ.Ο.Υ., με το αριθμ. .../28-12-2005 Διπλότυπο είσπραξης της ίδιας Δ.Ο.Υ.

Με βάση την παραπάνω δήλωση, συντάχθηκε το υπ. αρ. .../19-1-2006 συμβόλαιο αγοροπωλησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το οποίο, οι αγοραστές θα κατέβαλαν στους πωλητές, το ποσό των 246.603,06 ευρώ, ως τίμημα το οποίο αντιστοιχεί και ταυτίζεται με την αντικειμενική αξία του ακινήτου , εντός διαστήματος δύο μηνών από τη σύνταξή του, με δάνειο που θα ελάμβαναν από τη τράπεζα Eurobank Ergasias.

Κατόπιν της προαναφερθείσας διαβιβασθείσης πληροφοριακής έκθεσης ελέγχου, έγινε έλεγχος της παραπάνω δήλωσης καθόσον προέκυψαν στοιχεία (από το άνοιγμα των τραπεζικών λογαριασμών του προσφεύγοντος και της συζύγου του) σχετικά με το τίμημα μεταβίβασης του ανωτέρω ακινήτου .

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στο κεφ. 2 . ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥ Σ.Δ.Ο.Ε.- Ε.Δ.Ε.Υ.Θ. της ως άνω έκθεσης ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Ζ'ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, από την επεξεργασία των κινήσεων των τραπεζικών λογαριασμών του και της συζύγου του του, διαπιστώθηκε ότι

μεταξύ των προσφευγόντων και της τράπεζας **EUROBANK** συνήφθη η υπ. αρ./16-1-2006 σύμβαση στεγαστικού δανείου ύψους 700.000,00 ευρώ με σκοπό «είτε την αγορά οικοπέδου είτε την ανέγερση ακινήτου».

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα παραστατικά που το Σ.Δ.Ο.Ε.- Ε.Δ.Ε.Υ.Θ έλαβε από την τράπεζα, προκύπτει ότι η εκταμίευσε την 19-1-2006 ποσό 453.396,94 € και τη ίδια ημέρα, στο ίδιο κατάστημα, κατέθεσε ισόποσο ποσό, στον με αρ. τραπεζικό λογαριασμό της τραπεζικής **EUROBANK** με δικαιούχο τον κ. του Επιπλέον, σε διαταγή των πωλητών του και του, εκδόθηκε η αριθμ./10-2-2006 δίγραμμη τραπεζική επιταγή, η οποία οπισθογραφήθηκε από τους δικαιούχους και κατατέθηκε την 10-2-2006 στον αρ. λογαριασμό με δικαιούχο τον

Περαιτέρω, στα πλαίσια του ελέγχου, ο του, ανταποκρινόμενος σε πρόσκληση του ΣΔΟΕ – Ε.Δ.Ε.Υ.Θ, υπέβαλε στις 29/1/2013 το με αρ. υπόμνημα με το οποίο προσκόμισε τα σχετικά με το τίμημα της πώλησης του οικοπέδου που περιγράφεται στο υπ. αρ. .../19-1-2006 συμβόλαιο δικαιολογητικά, μεταξύ των οποίων και αντίγραφο του με αρ. τραπεζικού λογαριασμού στον οποίο έγινε η κατάθεση .

Στο συγκεκριμένο υπόμνημα ο κ. ..., μεταξύ άλλων, αναφέρει τα εξής: « Ως τίμημα αναγράφηκε στο συμβόλαιο, όπως άλλωστε αυτό είθισται στην Ελλάδα στις συμβάσεις αγοραπωλησιών σε όλες τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού του ακινήτου, το ποσό των 246.603,06 € . Στην πραγματικότητα όμως το τίμημα εύλογο , δίκαιο και αληθές συμφωνήθηκε μεταξύ μας για την αγορά του εν λόγω οικοπέδου εμβαδού 1.018,60 τ.μ. που σημειωτέον βρίσκεται σε προνομιακή και ιδιαίτερα ακριβή για την εποχή (έτος 2006) θέση και περιοχή, ήτοι στο συνοικισμό του Πανοράματος, το ποσό των 700.000,00 € συνολικά.....».

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την επανεξέταση της παραπάνω οριστικής πράξης προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, με σκοπό την ακύρωσή της ή επικουρικά τον προσδιορισμό του φόρου βάσει της τιμής αγοράς των 405.000€, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1.Παραγραφή του δικαιώματος του δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου και επιβολής φόρου καθόσον:

α. Διάταξη νόμου περί παρατάσεως του χρόνου παραγραφής των φορολογικών αξιώσεων οι οποίες ήταν ήδη παραγεγραμμένες, είναι ανίσχυρη ως αντικείμενη στο άρθρου 78 παρ 1 και 2 του Συντάγματος .

β. Το δικαίωμα έκδοσης φύλλου ή εντολής ελέγχου στη συγκεκριμένη περίπτωση έληξε την 31/12/2010, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 3 του ν. 1587/1950 περί πενταετούς παραγραφής.

γ. Κάθε παράταση προθεσμίας της παραγραφής είναι αντίθετη με τη Γενική Αρχή της Δικαιολογημένης Εμπιστοσύνης προς το Κράτος.

δ. Η με αριθμ. πρωτ. .../27-12-2013 γνωστοποίηση ελέγχου δεν επιδόθηκε εντός του έτους της παραγραφής.

2.Ελλιπής αιτιολόγηση της προσβαλλόμενης πράξης σε αντίθεση μετά οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν 2690/1999 και συγκεκριμένα:

α. Υπάρχει σαφής διάσταση στις ημέρες υπογραφής του συμβολαίου και της εκταμίευσης του δανείου.

β. Η αναζήτηση, εκ μέρους της Υπηρεσίας, παραστατικών είναι υπερβολική δεδομένης της παρέλευσης μεγάλου χρονικού διαστήματος.

γ. Το ποσό των 246.000,00 € που επεστράφη στους αγοραστές, χρησιμοποιήθηκε τμηματικά ως προκαταβολή δαπανών ανέγερσης, οι οποίες εμφανίστηκαν στο έντυπο Ε1 ετών 2007 και 2008.

3.Το ποσό των 453.00,00 ευρώ που εκταμιεύθηκε την 19-1-2006 και κατατέθηκε την ίδια ημέρα στον υπ. αρ. λογαριασμό με δικαιούχο τον, αντιστοιχούσε στην πραγματική αξία αποπληρωμής του ακινήτου ύψους 405.000,00 ευρώ πλέον 48.000,00 ευρώ στην τελική διαμόρφωση του οικοπέδου.

4.Συμφωνήθηκε με τους πωλητές την 19-1-2006, ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου η καταβολή του ποσού αυτού προς εξασφάλιση των και υπήρχε σαφής διάσταση στις ημέρες υπογραφής του συμβολαίου και της εκταμίευσης του ποσού των 246.000,00 ευρώ.

5..Προβλέφθηκε ότι με την καταβολή του τελικού ποσού των 246.000,00 ευρώ, της αριθμ./10-2-2006 δίγγραμμης τραπεζικής επιταγής, θα γινόταν και η επιστροφή του ως άνω ποσού άμεσα και άτυπα στον προσφεύγοντα και τη σύζυγό του.

6. Η πραγματική αξία ενός ακινήτου περίπου ενός στρέμματος την περίοδο εκείνη ήταν περίπου μεγαλύτερο του 50% της αντικειμενικής του αξίας, όπως προκύπτει άλλωστε και από την αξία αντιπαροχής ανέγερσης εργολαβικής κατασκευής στην περιοχή.

6. Δεν διέθετε άλλο οικονομικό ποσό προκειμένου να καλυφθούν οι δαπάνες ανέγερσης.

Επειδή η παραγραφή των φορολογικών αξιώσεων από Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) δεν ρυθμίζεται από τις συνταγματικές διατάξεις του άρθρου 78, δεδομένου ότι αυτό δεν καταλαμβάνει ζητήματα περί βεβαίωσης του φόρου και θέματα παραγραφής φορολογικών αξιώσεων της Διοίκησης.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ 3 του Ν 1587/1950 το δικαίωμα του δημοσίου για κοινοποίηση πράξης επιβολής φόρου εκπίπτει μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο υποβλήθηκε η δήλωση μεταβίβασης.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 3888/2010 , όπως ισχύει με την παρ. 7 του άρθρου 4 του ν. 3899/2010, η οποία κατήργησε την περ. 2 του ως άνω άρθρου, ορίζεται ότι: «*Η προθεσμία παραγραφής που λήγει στις 31.12.2010, ημερομηνία μετά την οποία παραγράφεται το δικαίωμα του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρων, τελών και εισφορών, παρατείνεται μέχρι 31.12.2011*».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 4002/2011 ορίζεται ότι: «*Η προθεσμία παραγραφής που λήγει στις 31.12.2011, ημερομηνία μετά την οποία παραγράφεται*

το δικαίωμα του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρων, τελών και εισφορών, παρατείνεται μέχρι 31.12.2012.».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ 1 και 2 του Ν. 4098/2012, ορίζεται ότι:

« η προθεσμία παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρων, τελών και εισφορών, που λήγει 31/12/2012 παρατείνεται μέχρι 31.12.2013.».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 παρ 5 του Ν 4141/2013 ορίζεται ότι: «από τις ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος και λοιπών φορολογικών αντικειμένων των οποίων επίκειται ο χρόνος παραγραφής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για τις οποίες έχει εκδοθεί εντολή ελέγχου μέχρι το χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρου και λοιπών αναλογιστικών πράξεων παρατείνεται το δικαίωμα αυτό για δύο ακόμα έτη πέραν του χρόνου που ορίζεται από τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις».

Επειδή σύμφωνα με την παρ. 6 της εγκυκλίου ΠΟΛ 1265/2013 (Παροχή οδηγιών για τις παραγραφόμενες υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου), ορίζεται ότι: « Παράλληλα με την έκδοση της εντολής ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας θα αποστέλλει με συστημένη επιστολή, γνωστοποίηση στον ελεγχόμενο με την πληροφορία ότι έχει επιλεγεί προς έλεγχο, αναφέροντας τον αριθμό της εντολής και την ημερομηνία έκδοσης αυτής».

Επειδή η Δ.Ο.Υ. Ζ΄ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ απέστειλε με συστημένη επιστολή, την με αριθμό πρωτοκόλλου/27.12.2013 (αρ. συστημένου) γνωστοποίηση ελέγχου, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις.

Επειδή η εντολή ελέγχου εκδόθηκε στις 23/12/2013, ήτοι εντός του χρόνου παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων, επιβολής του φόρου και λοιπών καταλογιστικών πράξεων.

Κατόπιν των ανωτέρω **οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος περί παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση Φύλλων Ελέγχου και επιβολή φόρου λόγω παρέλευσης πενταετίας είναι αβάσιμος, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις.**

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 2892/2001 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 μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 9% για πέρα του ποσού αυτού τμήμα αυτής. 15.000,00.Οι παραπάνω συντελεστές προσαυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% ...

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ 6 του Ν 1882/1990 ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τμήμα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο και η διαφορά μεταξύ της αξίας (αγοραίας ή αντικειμενικής) βαρύνει τον αγοραστή .

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 66 του ν. 4174/2013 παρ.1 «Μετά την 1.1.2014, για υποθέσεις προσωρινού ή οριστικού φορολογικού ελέγχου, που αφορά χρήσεις, περιόδους, φορολογικές υποθέσεις ή υποχρεώσεις πριν από την έναρξη ισχύος του Κώδικα

Φορολογικής Διαδικασίας, εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου. Για όσα αφορούν τα σχετικά με την έκδοση της πράξης εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κώδικα.».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου του άρθρου 30 παρ. 1 του Ν.4174/2013 ορίζεται ότι «Πράξη προσδιορισμού φόρου είναι η πράξη, με την οποία καθορίζεται το ποσό της φορολογικής οφειλής ή απαίτησης του φορολογουμένου για μια ή περισσότερες φορολογικές περιόδους ή για ένα ή περισσότερα φορολογικά έτη ή διαχειριστικές περιόδους ή για μια ή περισσότερες φορολογικές υποθέσεις. Με την πράξη προσδιορισμού φόρου συνιστάται και βεβαιώνεται η φορολογική οφειλή ή απαίτηση του φορολογούμενου. Η πράξη αυτή καταχωρίζεται ως εισπρακτέο ή επιστρεπτέο ποσό στα βιβλία της Φορολογικής Διοίκησης. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα καθορίζονται τα βιβλία, στα οποία γίνεται η καταχώριση, το περιεχόμενο, η διαδικασία και οι εξαιρέσεις από αυτή, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 2690/1999 η ατομική διοικητική πράξη πρέπει να περιέχει αιτιολογία η οποία να περιλαμβάνει την διαπίστωση της συνδρομής των κατά νόμο προϋποθέσεων για την έκδοση τους .Η αιτιολογία πρέπει να είναι σαφής ,ειδική ,επαρκής και να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, εκτός αν προβλέπεται ρητώς στο νόμο ότι πρέπει να περιέχεται στο σώμα της πράξης, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί ελλιπούς αιτιολόγησης της προσβαλλόμενης πράξης είναι αόριστος, διότι η πράξη αυτή εκδόθηκε και κοινοποιήθηκε σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις του Ν 4174/2013 και επί του σώματος αυτής γίνεται μνεία όλων των διατάξεων των ληφθέντων υπόψη νόμων καθώς και της από 13/11/2014 έκθεσης ελέγχου της αρμοδίας Δ.Ο.Υ .

Επειδή, εν προκειμένω, ο ίδιος ο πωλητής του ακινήτου,, δήλωσε στο Υπόμνημα που κατέθεσε στο ΣΔΟΕ – ΕΔΕΥΘ, ότι ως τίμημα εύλογο, δίκαιο και αληθές συμφωνήθηκε το ποσό των 700.000€.

Επειδή ο προσφεύγων και η σύζυγός του, κατήρτισαν με την Τράπεζα Eurobank την υπ' αριθμ./16-01-2006 σύμβαση στεγαστικού δανείου ποσού 700.000 € με σκοπό « *είτε την αγορά οικοπέδου είτε την ανέγερση ακινήτου*».

Επειδή στον κοινό τραπεζικό λογαριασμό της τράπεζας EUROBANK, με αριθμό και συνδικαιούχους τους αγοραστές του ακινήτου, περιλαμβάνονται οι κάτωθι κινήσεις:

α. Εκταμίευση δανείου, ποσού € 700.000,00, την 19-1-2006.

β. Ανάληψη μετρητών, από την σύζυγο του προσφεύγοντος ποσού € 453.396,94 την 19/1/2006, το οποίο την ίδια ημέρα και στο ίδιο κατάστημα κατατέθηκε, από την ίδια στον υπ' αριθμ. λογαριασμό με δικαιούχο τον πωλητή του ακινήτου κ.

γ. Εξόφληση επιταγής Ν..... ποσού € 246.603,06 την 10-2-2006.

Επειδή η ως άνω επιταγή εκδόθηκε σε διαταγή των πωλητών και, οπισθογραφήθηκε από τους δικαιούχους και κατατέθηκε στον υπ' αριθμ. λογαριασμό με δικαιούχο τον πωλητή του ακινήτου κ.

Επειδή ο προσφεύγων αποδέχθηκε ότι το πραγματικά συμφωνηθέν τίμημα του οικοπέδου ήταν μεγαλύτερο από το ποσό των 246.604,06 € που αναγράφηκε στο συμβόλαιο, ισχυριζόμενος ότι το πραγματικό τίμημα πώλησης ανέρχεται στο ποσό των 405.000,00 €.

Επειδή ο προσφεύγων δεν προσκόμισε οποιοδήποτε φορολογικό στοιχείο αξίας τρίτου από το οποίο να προκύπτει η καταβολή του ποσού των 48.000€ για την διαμόρφωση του οικοπέδου (σημειώνεται ότι το επίμαχο έτος σύνταξης του συμβολαίου, ο πωλητής ήταν συνταξιούχος και ως εκ τούτου δεν θα μπορούσε να παράσχει ο ίδιος τις υπηρεσίες διαμόρφωσης), **ο ισχυρισμός του ότι το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε στους αγοραστές για την τελική διαμόρφωση του οικοπέδου, είναι αβάσιμος.**

Επειδή δεν προσκομίστηκε οποιοδήποτε φορολογικό στοιχείο που να αφορά τις επικαλούμενες δαπάνες ανέγερσης, **ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι το ποσό του δανείου των 700.000€ αφορούσε και δαπάνες ανέγερσης της κατοικίας του είναι αναπόδεικτος.**

Επειδή όπως προκύπτει από την κίνηση του τραπεζικού λογαριασμού της τράπεζας Eurobank με αριθμό και δικαιούχους τον κ. και την σύζυγό του κα του, ολόκληρο το ποσό του δανείου, ήτοι ποσό 700.000€, πιστώθηκε στον ανωτέρω λογαριασμό και ήταν διαθέσιμο στους αγοραστές στις 19.01.2006, δηλαδή κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου, **ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι «υπήρχε σαφής διάσταση στις ημέρες υπογραφής του συμβολαίου και της εκταμίευσης του ποσού των 246.000€», είναι αβάσιμος.**

Επειδή δεν προσκομίστηκε οποιοδήποτε τραπεζικό παραστατικό, από το οποίο να προκύπτει είτε η προέλευση του ποσού των 246.000€ που ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι του επιστράφηκε από τους πωλητές (π.χ. ανάληψή του από λογαριασμό του πωλητή) είτε ο προορισμός του (π.χ. κατάθεσή του σε λογαριασμό των αγοραστών), **ο ισχυρισμός περί επιστροφής του ανωτέρω ποσού από τους πωλητές στους αγοραστές είναι αβάσιμος και αναπόδεικτος.** Επιπλέον, όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με τον ισχυρισμό του πωλητή κ., το πραγματικό τίμημα της αγοράς είναι το ποσό των 700.000,00 €.

Επειδή οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην με ημερομηνία θεώρησης 13/11/2014 έκθεση ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ζ' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη οριστική πράξη προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτων, 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 3/12/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής τουτου ... με Α.Φ.Μ.

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

Έτος 2005

Διαφορά φόρου (επί της υπ' αριθμ./2005 δήλωσης ΦΜΑ)	24.936,83
Δημοτικός φόρος Ν.Δ 3033/1954 3%	748,10
Προσαύξηση λόγω ανακρίβειας	29.774,19
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	55.459,13

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

**Ακριβές αντίγραφο
Ο/Η υπάλληλος του
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΚΙΩΡΑΣ

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).