



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

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 2109563608

**ΦΑΞ** : 210 9531321

Καλλιθέα 4-6- 2014

Αριθμός απόφασης: 1516

**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 από .....και με αριθμό πρωτοκόλλου ....ενδικοφανή προσφυγή των α)..... με ΑΦΜ ..... και β).... με ΑΦΜ....., κατοίκων .....κατά των υπ' αρ. ....και .....φύλλων ελέγχου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ..... και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Τα υπ' αρ..... και ....φύλλα ελέγχου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ....των οποίων ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 21/1/2014 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από 27/5/2014 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από .....και με αριθμό πρωτοκόλλου .... ενδικοφανούς προσφυγής των α)..... και β) .....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 το α) υπ' αριθ. ....φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ .....επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος μεταβίβασης ποσού 20.495,15 €, πλέον 9.568,99 € (πρόσθετος φόρος 120%λόγω ανακρίβειας και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών),β) με το υπ' αριθ. ....φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ .....επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος μεταβίβασης ποσού 20.495,15 €, πλέον 9.568,99 € (πρόσθετος φόρος 120%λόγω ανακρίβειας και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών).

Η διαφορά φόρου προέκυψε με τον έλεγχο της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου.....

Οι προσφεύγοντες με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την ακύρωση ή την τροποποίηση των παραπάνω φύλλων ελέγχου προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. ΑΜΦΙΣΒΗΤΗ ΤΩΝ ΛΗΦΘΕΝΤΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

2.ΕΣΦΑΛΜΕΝΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗΣ 120% Ν 2523/1997

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41<sup>Α</sup> του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπορευμάτων 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 3 παρ 2 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 ....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 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 μεταβιβαζομένου 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** ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του υπό κρίση ακινήτου έλαβε υπόψη : Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α : ....σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε **στις 18-4-2008** οικοπέδο εμβαδού ....τ.μ κείμενο εντός οικισμού «.....» του δήμου.... σε απόσταση 800 μέτρα από την θάλασσα προς 450 ευρώ/τ.μ.

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου οικοπέδου που βρίσκεται στην ίδια θέση και σε απόσταση 900 μέτρων από την θάλασσα σε 422.036,00 ευρώ (.....Χ470 ευρώ/τ.μ) , λαμβάνοντας υπ όψη ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας(**16-7-2008**) **και** ότι στη συγκεκριμένη περιοχή υπήρξε μεγάλη άνοδος της εμπορικής αξίας των ακινήτων λόγω ζήτησης τους για δημιουργία ακόμη και μόνιμης κατοικίας προσαύξησε την αξία του συγκριτικού στοιχείου κατά ποσοστό 4,45% ,οι ισχυρισμοί των προσφευγόντων ότι στην μεταβιβαστική πράξη το κρινόμενο περιγράφεται ως οριζόντια ιδιοκτησία, περιήλθε στην κατοχή τους ως εξ αδιαιρέτου χωρίς να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής 0,90, δεν υφίσταται επικυρωμένη πράξη εφαρμογής του Ν 1337/1983, και ότι το επικαλούμενο συγκριτικό στοιχείο είναι απρόσφορο, διότι είναι μικρότερης επιφάνειας του κρινόμενου, είναι ανυπόστατοι και αβάσιμοι διότι στην έκθεση ελέγχου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ μνημονεύεται το συμβόλαιο αγοραπωλησίας και για την εκτίμηση του ,έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950. και όχι οι διατάξεις του διατάξεις των άρθρων 41 και 41<sup>Α</sup> του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84.

**Επειδή** σύμφωνα με την εγκύκλιο Υπουργείου Οικονομικών 1062222/198/0013/ΠΟΛ 1079/27-7-2004 όπως έχει διευκρινιστεί με την εγκύκλιο 1098592/315/0013/ΠΟΛ 1129/8-12-2004 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου σε όσες υποθέσεις διαπιστώνεται απόκλιση μεγαλύτερη του διπλασίου μεταξύ αντικειμενικών αξιών **(κατά το πρώτο έτος εφαρμογής του συστήματος)** και της προσδιορισθείσης βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου θα λαμβάνεται ο μέσος όρος των δύο ανωτέρω τιμών, ο ισχυρισμός των προσφευγόντων ότι για την εκτίμηση του κρινόμενου έπρεπε να ληφθεί ο μέσος όρος μεταξύ της τιμής του συγκριτικού 470,00/τ.μ και της τιμής 200,00/τ.μ που ορίστηκε για την περιοχή με την ΠΟΛ 1131/5-6-2013 ,ήτοι αξία 335,00 /τ.μ είναι αβάσιμος διότι με την ΠΟΛ 1131/5-6-2013 το ακίνητο δεν εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41<sup>Α</sup> του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 αλλά στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950.

**Επειδή** με το υπ αρ. ΠΟΛ 1131/5-6-2013 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ΦΕΚ Β 1499/20-6-2013 ορίζεται τιμή ανά τ.μ οικοπέδου δήμου ή κοινότητας για τα έτη 2011, 2012, 2013 στις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού τιμών **αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής φόρου ακίνητης περιουσίας** ,ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι για την περιοχή του δήμου Αναβύσσου ορίστηκε τιμή 200,00 ευρώ/τ.μ ήτοι 270,00 ευρώ λιγότερο από την εκτίμηση του κρινόμενου είναι αβάσιμος διότι δεν εντάσσεται το υπό κρίση ακίνητο στις ανωτέρω διατάξεις.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν 2961/2001περί επιβολής πρόσθετων φόρων ορίζεται ότι έχουν ισχύ οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 2 του Ν 2523/1997

και σε περίπτωση ανακριβούς δήλωσης τα ποσοστά των πρόσθετων φόρων δεν μπορούν να υπερβούν το εκατόν είκοσι τοις εκατό, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι αναιτιολογήτως της επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 120% είναι αβάσιμος.

### **Αποφασίζουμε**

Την απόρριψη της από ....και με αριθμό πρωτοκόλλου .... ενδικοφανούς προσφυγής των α)..... και β) ....κατά των υπ' αρ..... και .....φύλλων ελέγχου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.....

#### **Οριστική φορολογική υποχρέωση των υπόχρεων - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:**

Η φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής :

|                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Διαφορά φόρου                           | 40.990,31                  |
| Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (120%) | 19.137,98                  |
|                                         | <b>60.128,29</b>           |
| <b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>              | <b>½ έκαστος 30.064,15</b> |

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

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΚΙΩΡΑΣ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

**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).

