



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 – Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604534
ΦΑΞ : 213 1604567

Καλλιθέα 21/01/2019

Αριθμός απόφασης: **322**

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. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036990 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β'/22.03.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε).»
 - γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.
4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 03/10/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου, κατά της με τεκμαιρόμενης αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ επί του από 08/05/2018 αιτήματός του περί επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτων, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΧΟΛΑΡΓΟΥ.
6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 03/10/2018 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 την πάροδο απράκτου τριμήνου από την υποβολή στη Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ του με αριθμό πρωτοκόλλου/08.05.2018 αιτήματος του προσφεύγοντος απορρίφθηκε σιωπηρά το αίτημά του περί επιστροφής φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατόπιν μείωσης της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου επί της οδού στο ποσό των 863.253,54€, αντί του 1.693.269,22 €, που αναγράφεται στο υπ' αριθμ. /19.12.2013 συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου, κατ' εφαρμογή της υπ' αριθμ. 2333/2016 Απόφασης του ΣτΕ και της ΠΟΛ. 1199/06.12.2017.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της ανωτέρω απόρριψης και την επιστροφή εντόκως του αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου ποσού 85.491,62 €, ισχυριζόμενος ότι:

-- Η τιμή εκκίνησης για τα ακίνητα της Β' ζώνης Ψυχικού, στην οποία ευρίσκεται και το ακίνητο ιδιοκτησίας του καθορίστηκε στο ποσό των 4.100,00 € από την 01/01/2006 και στο ποσό των 4.000,00 € από την 08/06/2016.

-- Η αξίωση προς αναζήτηση του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης γεννήθηκε την 16/11/2016, ημερομηνία δημοσίευσης της υπ' αριθμ. 2333/2016 Απόφασης του ΣτΕ και ως εκ τούτου από την ημερομηνία αυτή αρχίζει και η τριετής παραγραφή και όχι από την ημερομηνία καταβολής του φόρου μεταβίβασης.

Επειδή, ο προσφεύγων έχει στο παρελθόν, με την υπ' αριθμ. /29.07.2015 ενδικοφανή προσφυγή του, αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου επί της οδού Επί της ως άνω ενδικοφανούς εκδόθηκε από την Υπηρεσία μας η υπ' αριθμ. 4769/18.12.2015 απορριπτική απόφαση, κατά της οποίας υπεβλήθη από τον προσφεύγοντα η με αριθμό κατάθεσης ΠΡ /28.01.2016 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

Επειδή, η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1§§1 και 5 του ν. 1521/1950:

«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. ...

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεώς των.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του ως άνω νόμου: «1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ.1 του ίδιου νόμου: «1. Δι' εκάστην μεταβίβασιν οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται προ της συντάξεως του συμβολαίου των, να επιδώσωσι κοινήν δήλωσιν φόρου μεταβιβάσεως, προς τον Οικον. Έφορον της περιφέρειας εν η κείται το ακίνητον ή προκειμένου περί πλοίου της περιφέρειας εν η είναι νηολογημένον τούτο.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ως άνω νόμου, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και συγκεκριμένα στις περιοχές που ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με το αντικειμενικό σύστημα (άρθρα 41 του Ν.1249/1982), ο υπόχρεος (αγοραστής κλπ.), καταβάλει τον φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εκτός εάν το δηλούμενο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, οπότε καταβάλει τον φόρο επί του δηλωθέντος τιμήματος.

Επειδή στο άρθρο 41 του Ν. 1249/1982 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 14 του Ν. 1473/1984 και το άρθρο 36 παρ. 1 του ν.2065/1992, ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα, ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα κ.α.

Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων έργων εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται σε κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών .

Η φορολογική διοίκηση υποχρεούται στην εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων, καθώς και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, λαμβάνοντας υπόψη ιδιαιτερότητες περιοχής, ακινήτων, ειδικών συνθηκών (Α.Υ.Ο 1067780/09-06-1994, ΠΟΛ.1149 Φ.Ε.Κ. 549 Β' «περί τροποποίησης, βελτίωσης και κωδικοποίησης των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα»).

Επειδή, με την ΠΟΛ. 1199/2017 παρασχέθηκαν οδηγίες σχετικά με την αντιμετώπιση των υποθέσεων φόρου κατοχής ακίνητης περιουσίας, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων για ακίνητα που βρίσκονται στο Δήμο Ψυχικού και λαμβάνοντας υπόψη τις αποφάσεις ΣτΕ 2333/2016, ΣτΕ 171/2017, ΣτΕ 683/2017 και την απόφαση ΠΟΛ.1163/2017 (ΦΕΚ 3882 τ.Β').

Επειδή στο παράρτημα της ως άνω ΠΟΛ. παρατίθεται πίνακας ισχυουσών τιμών, σύμφωνα με τον οποίον για υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων με χρόνο φορολογίας από 17/03/2011 έως 07/10/2014, η τιμή της Β' ζώνης Ψυχικού ανέρχεται στα **8.000,00 €**.

Επειδή, συνεπώς δεν τίθεται θέμα τροποποίησης του φόρου μεταβίβασης που κατεβλήθη βάσει του υπ' αριθμ./19.12.2013 συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου επί της οδού, και οι σχετικοί ισχυρισμοί του προσφεύγοντος προβάλλονται αλυσιτελώς.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 03/10/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ

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

Ακριβές Αντίγραφο

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

Σ η μ ε ι ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.