



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604521

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 4/1/2019

Αριθμός απόφασης 92

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 1036960 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. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

2.Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4.Την από 17/9/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του , ΑΦΜ , κατοίκου , οδός κατά της προσδιορισθείσης αντικειμενικής αξίας της υπ. αρ./2018 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου , έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Δ ΑΘΗΝΩΝ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./2018 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Δ ΑΘΗΝΩΝ της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 17/9/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ./2018 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου , έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Δ ΑΘΗΝΩΝ επιβλήθηκε σε βάρος προσφεύγοντος φόρος ποσού 1655,18€.

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως:

Ο προσφεύγων στις 18/07/2018 κατέθεσε στη ΔΟΥ Δ' Αθηνών την/18 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου που αφορά σε μία ισόγεια επαγγελματική στέγη 29,20τ.μ. επί της οδού Η αρμόδια φορολογική αρχή προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του ακινήτου στις 53.565,75 ευρώ, βεβαιώνοντας φόρο μεταβίβασης 1.655,18 ευρώ.

Ο φόρος καταβλήθηκε αυθημερόν (ΑΧΚ/....., διπλ. εισπρ.) προκειμένου να υπογραφεί το συμβόλαιο μεταβίβασης.

Το συμφωνηθέν τίμημα ωστόσο, όπως δηλώθηκε με την ανωτέρω δήλωση είναι 7.000 ευρώ, που αποτελεί ουσιώδη διαφορά μεταξύ της διοικητικής προσδιορισθείσας αντικειμενικής αξίας και του τελικώς καταβληθέντος τιμήματος αγοράς.

Ο προσφεύγων αιτείται τον επαναπροσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ως άνω ακινήτου, επί σκοπώ η αντικειμενική του αξία να ευθυγραμμιστεί με την αγοραία αξία η οποία κατά την κρίση του ανέρχεται σε 10.950,00 ευρώ και να του επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς ο επιπλέον φόρος μεταβίβασης .

Ο προσφεύγων , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. Τον Ν. 1249/82 αρ. 41 και 41α, όπως προστέθηκε με τον Ν.2386/96 και Ν.1473/84
2. Τις ΠΟΛ 1009/16, όσο και η ΠΟΛ 1113/18,
- 3 . Την ιστοσελίδα του υπουργείου και στη διεύθυνση https://www.minfin.gr/web/guest/yperesies/-/asset_publisher/UepLeEsgUYmA/content/metroo-axion-metabibaseon-akineton?inheritRedirect=false&redirect=http%3A%2F%2Fwww.minfin.gr%2Fweb%2Fguest%2Fyperesies%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_UepLeEsgUYmA%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_count%3D1, υπάρχουν τα στοιχεία όλων των μεταβιβάσεων ακινήτων του αρ. του/17.

Από αυτό το αρχείο έχει συλλέξει στοιχεία για όλες τις μεταβιβάσεις ομοειδών με το κρινόμενο ακίνητο με τα εξής κριτήρια:

Όλα τα ισόγεια καταστήματα του δήμου Αθηναίων στις περιοχές με τιμή ζώνης 1250€ (όπως η κρινόμενη), με πρόσωπο σε τουλάχιστον ένα δρόμο όπως το κρινόμενο, έτους κατασκευής μεταξύ 1950 και 1970 (το κρινόμενο 1959) και επιφανείας μεταξύ 15τ.μ. και 50τ.μ. κυρίων χώρων (το κρινόμενο 29,20τ.μ.).

Ημερομηνία	Έτος	Προσό	T.M.	T.M.	Τίμημα	€/τμ
Συμβολαίου	Κατασκ.	ψεις.	Κυρίων	Βοηθ.		

16/07/2018	1963	1	42.04	0.00	14,500.0	344.91
01/07/2018	1960	1	18.00	0.00	4,700.00	261.11
28/06/2018	1963	1	19.60	39.20	145,000.	4,623.72
18/06/2018	1962	1	16.50	5.40	5,000.00	275.94
18/06/2018	1962	1	16.50	5.40	5,000.00	275.94
28/05/2018	1965	1	20.18	0.00	12,331.6	611.08
16/04/2018	1963	1	32.00	0.00	7,500.00	234.38
11/03/2018	1969	2	36.00	0.00	5,000.00	138.89
15/02/2018	1966	1	25.00	42.11	7,000.00	186.01
11/12/2017	1963	1	24.00	0.00	8,500.00	354.17
23/10/2017	1964	1	21.40	1.59	11,000.0	502.81
10/10/2017	1959	1	41.00	16.63	43,545.3	946.86
10/10/2017	1959	1	40.00	16.21	42,609.8	949.78
10/10/2017	1959	1	49.29	19.99	50,773.9	918.37
20/09/2017	1970	1	47.00	21.24	21,591.4	404.55
31/07/2017	1956	1	48.00	0.00	18,000.0	375.00
13/07/2017	1958	1	35.00	0.00	5,407.17	154.49
21/06/2017	1969	1	42.00	0.00	13,500.0	642.86
06/06/2017	1963	1	17.00	0.00	5,000.00	294.12
01/06/2017	1963	1	21.00	0.00	19,000.0	1,809.52
29/05/2017	1965	1	26.77	0.00	5,000.00	186.78
16/05/2017	1966	2	28.70	18.00	14,353.9	420.94
29/03/2017	1960	1	22.00	0.00	15,000.0	681.82

Όλες αυτές τις μεταβιβάσεις τις έχει ταξινομήσει ανά ημερομηνία σύνταξης συμβολαίου, ώστε να είναι εύκολη η επαλήθευση της ορθότητας των στοιχείων από την ΔΕΔ. Η στήλη €/τετραγωνικό μέτρο έχει υπολογιστεί από αυτόν, ώστε να είναι συγκρίσιμος ο πληθυσμός, σύμφωνα με τον κάτωθι τύπο: $\text{Τίμημα} / ((\text{τμ κύριας χρήσης}) + (\text{τμ βοηθητικής χρήσης με συντελεστή } 30\%))$. Ο συντελεστής 30% των τετραγωνικών βοηθητικής χρήσης δεν είναι αυθαίρετος, αλλά εκείνος που χρησιμοποιεί η διοίκηση στην εξαγωγή της "αντικειμενικής αξίας". Σε δύο περιπτώσεις, την 1/6/17 και 26/6/17, μεταβιβάστηκε το 50% της πλήρους κυριότητας και ο τύπος προσαρμόστηκε ανάλογα ώστε να είναι συγκρίσιμες με τις υπόλοιπες.

Από τον πληθυσμό αυτόν προκύπτει μέσος όρος τελικού τιμήματος ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο 678. Αν, ωστόσο αφαιρεθούν οι ακραίες τιμές, τόσο οι πολύ χαμηλές, όσο και οι πολύ υψηλές, που σε τέτοιον μικρού μεγέθους πληθυσμό, διαστρεβλώνουν τον μέσο όρο, προκύπτει ο διάμεσος (median price), στα 375 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αν δεχτούμε τον μέσο όρο, όπως αυτός καθορίστηκε από τις μεταβιβάσεις, τότε η αξία του κρινόμενου ακινήτου μου προς φορολόγηση θα έπρεπε να προσδιοριστεί στα 29,20τμ επί 678€ = 19.798€ αντί των €53.565,75.

Ωστόσο, σύμφωνα με την ορθότερη προσέγγιση του διαμέσου, η αξία προσδιορίζεται στα 29,20τμ επί 375€ = 10.950€, που είναι και η συνηθισμένη αγοραία τιμή για ένα ισόγειο κατάστημα του 1959 αυτής της επιφάνειας και κατάστασης στο συγκεκριμένο ύψος της οδού Ιπποκράτους.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ Ν1587/1950 ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο βαρύνει τον αγοραστή.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ Ν1587/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από την σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης προς τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητο ή προκειμένου για πλοίο της περιφέρειας στην οποία αυτό είναι νηολογημένο.

Επειδή σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν 1249/1982 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ 1 του άρθρου 14 του Ν 1473/1984 **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 .Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

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.

Επειδή οι αντικειμενικές αξίες αναπροσαρμόστηκαν με την υπουργική απόφαση ΠΟΛ. 1009/2016 (ΦΕΚ 48/Β/20-1-2016), την ΠΟΛ 1113/2018 και ισχύουν αναδρομικά από το Μάιο του 2015 (σχετική η υπ. αριθμ. 4003/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας).

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ 1 και 2 του Ν 4174/2013 ορίζεται ότι όταν ο φορολογούμενος αμφιβάλλει σχετικά με την υποβολή της φορολογικής δήλωσης έχει δικαίωμα να υποβάλει φορολογική δήλωση με επιφύλαξη , η οποία θα πρέπει να είναι ειδική και αιτιολογημένη ... ο Γενικός Γραμματέας δύναται να δεχτεί την επιφύλαξη και να διαγράψει το ποσό της φορολογητέας ύλης για την οποία διαπιστώθηκε η επιφύλαξη εντός ενενήντα ημερών (90) από την υποβολή της δήλωσης. Σε περίπτωση απόρριψης της επιφύλαξης η παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας απάντησης ο φορολογούμενος μπορεί να προσφύγει στην Δ.Ε.Δ κατά το άρθρο 63 του κώδικα.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν 4174 /2013 ορίζεται ότι αν ο φορολογούμενος διαπιστώσει ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλλε στην φορολογική διοίκηση περιέχει λάθος ή παράλειψη **υποχρεούται να υποβάλλει τροποποιητική φορολογική δήλωση** η οποία υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την έκδοση εντολής ελέγχου από την φορολογική διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης με όλες τις συνέπειες περί εκπρόθεσμης δήλωσης.

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι η αντικειμενική αξία του ως άνω κρινόμενου ακινήτου, πρέπει να ευθυγραμμιστεί με την αγοραία αξία, η οποία κατά την ως άνω συλλογιστική σκέψη ανέρχεται σε 10.950,00 ευρώ και να του επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς ο επιπλέον φόρος μεταβίβασης .

Ο ισχυρισμός αυτός του προσφεύγοντος είναι αβάσιμος διότι αφενός 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 παρ. 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994). Πιο ειδικά, η ως άνω αρχή 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. Κατά συνέπεια, η Διοίκηση δύναται να ενεργήσει μόνο ότι επιτρέπεται από τους κανόνες αυτούς, που εν προκειμένω είναι οι διατάξεις του ν. 1249/1982, σε συνδυασμό με τις ΠΟΛ 1009/2016 και ΠΟΛ 1113/2018, **και αφετέρου** η αρμόδια Δ.Ο.Υ προέβη στον καταλογισμό του αναλογούντος φόρου **με βάση τα δηλωθέντα στοιχεία κατά δέσμια αρμοδιότητα της με βάση την ως άνω υποβληθείσα δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου το περιεχόμενο της οποίας ουδέποτε αμφισβητήθηκε είτε με επιφύλαξη είτε με υποβολή τροποποιητικής δήλωσης** κατά τα οριζόμενα των άρθρων 20 και 19 του Ν 4174/2013.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 17/9/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, κατοίκου, οδός κατά της προσδιορισθείσης αντικειμενικής αξίας της υπ. αρ./2018 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Δ ΑΘΗΝΩΝ.

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 ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

ΘΕΟΔΩΡΑ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΥ

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 .