



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 : 2131604554

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 19/2/2019

Αριθμός απόφασης 687

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 24/10/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του ΑΦΜ, κατοίκου κατά της υπ' αριθ./2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης , ακινήτου έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 13/9/2018 οικεία έκθεση ελέγχου.

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 24/10/2018 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 υπ' αρ./2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 3.111,21 €, πλέον 2.804,75 € (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως κάτωθι:

Στις 4/11/2013 υπεβλήθη στην αρμόδια Δ.Ο.Υ η υπ. αρ. δήλωση μεταβίβασης ακινήτου με βάση την οποία ο προσφεύγων αγόρασε κατά πλήρη νομή και κατοχή ένα οικόπεδο εκτάσεως 1.521,39 τ.μ , άρτιο και οικοδομήσιμο το οποίο βρίσκεται εντός του οικισμού **στη θέση** με δηλωθείσα αξία 20.000,00€ και αξία εκτίμησης της Δ.Ο.Υ 50.205,87€ όπως λεπτομερώς περιγράφεται στο υπ. αρ./4-11-2013 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου

Επειδή ο προσφεύγων δεν αποδέχτηκε εντός της τασσόμενης δίμηνης προθεσμίας την αξία εκτίμησης της αρμόδια Δ.Ο.Υ εκδόθηκε η υπ. αρ./2018 εντολή ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 1587/1950.

Ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αγοραία αξία του κρινόμενου έλαβε υπόψη του ως συγκριτικό στοιχείο το οικόπεδο έκτασης 1037,52 τ.μ που μεταβιβάστηκε στις 5/10/2010 (ΦΜΑ με αρ./2010) ευρισκόμενο εντός οικισμού της **αντί οριστικής αξίας 33,00€/τ.μ** και προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ως εξής:

Οικόπεδο επιφάνειας 1521,39 τ.μ $\times 33,00\text{€/T.M} = 50.205,87\text{€}$ καθόσον το κρινόμενο είναι ισάξιο του συγκριτικού στοιχείου , στην ίδια περιοχή , λαμβανομένου δε υπόψη της οικονομικής κρίσης, ο έλεγχος δεν αύξησε την αξία του ,παρόλο της υφιστάμενης διαφοράς χρόνου φορολογίας.

Κατόπιν των ανωτέρω ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 Ν 4174/2013 κοινοποίησε στις 4/12/2017 στον προσφεύγοντα Σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου και Πράξη Προσωρινού Προσδιορισμού του φόρου .

Ο προσφεύγων δεν υπέβαλλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ τις απόψεις του και στην συνέχεια εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

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

1. Η αγορά του κρινόμενου (αγροτεμάχιο) πραγματοποιήθηκε στις 4/11/2013 τρία χρόνια αργότερα από συγκριτικό στοιχείο που έλαβε υπόψη της η αρμόδια Δ.Ο.Υ για τον προσδιορισμό της αξίας του κατά την οποία οι αγοραπωλησίες και οι αξίες των ακινήτων είχαν κατακόρυφη πτώση λόγω οικονομικής κρίσης .

2. Το κρινόμενο έχει πρόσοψη σε κοινοτικό δρόμο 18 μ αλλά έχει μεγάλη κλίση ανηφορική με αποτέλεσμα να δυσκολεύεται η πρόσβαση σε αυτό. Επίσης είναι μη αρδευόμενο και μη καλλιεργήσιμο.

3. Στις 30/1/2013 μεταβιβάστηκε στην ίδια περιοχή οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο επιφάνειας 607,89 τ.μ έναντι οριστικής αξίας 30 ,00€ / τ.μ ΦΜΑ/2013. Να προσδιοριστεί η αξία του κρινόμενο λαμβάνοντας υπόψη το συγκριτικό στοιχείο που επικαλείται.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 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 παρ. 2 εδ. α', 3 και 4 α.ν. 1521/1950: "2. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και μέσα σε προθεσμία δύο εργάσιμων ημερών, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα όταν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, οπότε η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αυτού και την αναγράφει στο αντίτυπο της δήλωσης που παραδίδεται στους συμβαλλόμενους

Επειδή ο βαρυνόμενος, κατά τις διατάξεις του παρόντος, με το φόρο που αναλογεί στην τυχόν υπάρχουσα διαφορά μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μπορεί μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να **επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων**, σύμφωνη με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό του φόρου που αναλογεί σ' αυτή, χωρίς πρόσθετο φόρο ή πρόστιμο.

Επειδή το υπόλοιπο μισό του φόρου αυτού βεβαιώνεται αμέσως και εισπράττεται μέσα στον επόμενο από τη βεβαίωση μήνα.

Επειδή σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η ανωτέρω προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων".

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι η αγορά του κρινόμενου (αγροτεμάχιου) συντελέστηκε σε περίοδο κρίσης και πτώσης της αξίας των τιμών των ακινήτων, επιπρόσθετα το κρινόμενο είναι μη αρδευόμενο και μη καλλιεργήσιμο ,έχει πρόσοψη σε κοινοτικό δρόμο 18 μ αλλά έχει μεγάλη κλίση ανηφορική με αποτέλεσμα να δυσκολεύεται η πρόσβαση σε αυτό και στις 30/1/2013 μεταβιβάστηκε στην ίδια περιοχή οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο επιφάνειας 607,89 τ.μ έναντι οριστικής αξίας 30,00€ /τ.μ (ΦΜΑ/2013), επί της ίδιας αυτής αξίας πρέπει να προσδιοριστεί και η αξία του κρινόμενου.

Επειδή το κρινόμενο ακίνητο, σύμφωνα με το υπ. αρ./4-11-2013 συμβόλαιο, της συμβόλαιο της συμβολαιογράφου είναι οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο και όχι αγροτεμάχιο όπως το αποκαλεί ο προσφεύγων.

Επειδή το ως άνω συγκριτικό που επικαλείται ο προσφεύγων βρίσκεται στη θέση και όχι στη θέση (απόψεις Δ.Ο.Υ)

Επειδή η αρμόδια Δ.Ο.Υ στις απόψεις της προτάσσει και έτερο συγκριτικό στοιχείο στην ίδια θέση με το κρινόμενο σύμφωνα με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 883,22 τ/μ έναντι οριστικής αξίας 35,00€/τ.μ (φακ. ΦΜΑ/2011).

Επειδή η αρμόδια Δ.Ο.Υ έλαβε υπόψη της όλους του προσδιοριστικούς παράγοντες που προσδιορίζουν την αγοραία αξία του κρινόμενου, και σύμφωνα με όλα τα ως άνω διαλαμβανόμενα οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος κρίνονται απορριπτέοι .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της 24/10/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου , έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α ΠΑΤΡΩΝ

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου α/...../2018

Διαφορά φόρου	3.111,21
Πρόστιμο/τοκοί	2.804,75
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	5.915,96

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

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

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 .

