



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 688

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 5/11/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας ΑΦΜ, με έδρα την,νομίμως εκπροσωπούμενης από την κάτοικο κατά της υπ' αριθ./2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ε ΠΕΙΡΑΙΑ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ε ΠΕΙΡΑΙΑ, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 17/9/2018 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 5/11/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας, 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 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ε ΠΕΙΡΑΙΑ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 1.442,79€, πλέον 889,91 € (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως :

Η προσφεύγουσα εταιρεία, υπέβαλε την υπ' αριθ./2017 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, ήτοι οικοπέδου μετά κτισμάτων, εκτάσεως 226,85 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση και στο Ο.Τ. 919 , βάσει της οποίας συντάχθηκε το υπ' αριθ./10.04.2017 αγοραπωλητήριο συμβολαίου της Συμβ/φου, με αξία δήλωσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, το ποσό των 20.000,00 Ευρώ.

Επί του σώματος της υπ' αριθ./2017 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου, συντάχθηκε η από 05.04.2017 έκθεση προεκτίμησης ακινήτου, σε συνδυασμό με το συνοδευτικό της δήλωσης έντυπο Κ-2, με βάση την οποία προσδιορίστηκε η προσωρινή αξία του ακινήτου, με συγκριτικά στοιχεία για το οικόπεδο και αντικειμενικά κριτήρια για τα κτίσματα , στο ποσό των 66.692,23 Ευρώ βάση των διατάξεων του άρθρου 8 του ν . 1521/1950.

Σύμφωνα με τη δηλωθείσα από την προσφεύγουσα αξία του ακινήτου (20.000,00 Ευρώ), το σύνολο του καταβλητέου φόρου μεταβίβασης προσδιορίστηκε στο συνολικό ποσό των 618,00 Ευρώ, το οποίο και καταβλήθηκε από την προσφεύγουσα στις 05.04.2017, με την κατάθεση της δηλώσεως και την έκδοση του υπ' αριθ./05.04.2017 διπλοτύπου.

Επειδή η προσφεύγουσα δεν αποδέχτηκε, εντός της τασσόμενης προθεσμίας που ορίζεται από άρθρο 8 παρ. 2 εδ. α', 3 και 4 του ν . 1521/1950, την προσδιορισθείσα αξία της αρμόδια Δ.Ο.Υ εκδόθηκε η υπ' αριθ./04.05.2018 εντολή , για τον έλεγχο της υπ' αριθ./2017 δήλωσης φόρου μεταβίβασης.

Ο έλεγχος με βάση το συγκριτικό στοιχείο του Φ.Μ.Α/24-5-2016, όπου στις 24/5/2016 μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 266,40 μη άρτιο, αλλά οικοδομήσιμο ευρισκόμενο στη θέση στο Ο.Τ 919, σε απόσταση 64 μ από την θάλασσα με προσδιορισθείσα αξία στα 170,00€/τ.μ

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου, το οποίο βρίσκεται στο ίδιο Ο.Τ στην ίδια θέση και σε απόσταση 40 μέτρα από την θάλασσα ως εξής:

Οικόπεδο 226,85 τ.μ X 170,00€/τ.μ =38.564,50€ ίδιας αξίας, με την προσδιορισθείσα του σταδίου της προεκτίμησης .

Κατόπιν των ανωτέρω συντάχθηκε Σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου και Πράξη Προσωρινού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 ν 4174/2013 οι οποίες κοινοποιήθηκαν στην προσφεύγουσα στις 29/5/2018 προκειμένου εκφράσει τις απόψεις της .

Η προσφεύγουσα υπέβαλε με το υπ. αρ. πρωτ./3-7-2018 υπόμνημα τις απόψεις της οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές από τον έλεγχο και την συνέχεια εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

Η προσφεύγουσα , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1.Ο φόρος που προέκυψε με την υποβολή της υπ. αρ./2017 δήλωσης Φ.Μ.Α και η προσωρινή αξία της προεκτίμησης της αρμόδιας Δ.Ο.Υ στα 66.692,23€ (αντικ/κος και συγκριτικά) με προκύπτοντα φόρο 2.060,79 € έγινε αποδεκτός, δεν πρόκειται για παράλειψη υποβολής δήλωσης ούτε για ανακρίβεια .

Πράγματι για τον φόρο αυτό κατεβλήθη μόνο ένα μέρος αυτού και συγκεκριμένα το ποσό των 618,00€.

Την επόμενη δόση επειδή η εταιρεία δραστηριοποιείται στο υποκατάστημα στην Κεφαλονιά, ο τότε διαχειριστής προσήλθε εγκαίρως στις 2/6/2017 στην Δ.Ο.Υ Κεφαλονιάς και ζήτησε να πληρώσει το οφειλόμενο ποσό 721,39€. Αυτό δεν επετεύχθη διότι δεν υφίστατο βεβαίωση οφειλής.

Στην συνέχεια ο διαχειριστής προσήλθε στην Δ.Ο.Υ Ε ΠΕΙΡΑΙΑ και τον ενημέρωσαν ότι ούτε και εκεί μπορούσε να πληρώσει...

2.Να αναμορφωθεί το ποσό της οφειλής διαγράφοντας το ποσό του προστίμου του άρθρου 58 721,40€ καθώς δεν πρόκειται για διαφορά προκύπτοντος φόρου , διότι δεν αμφισβητήθηκε ποτέ το συνολικό ποσό των 2.060,79 € αλλά πρόκειται για αδυναμία πληρωμής οφειλής ηλεκτρονικά, δηλαδή αδυναμία εισπραξης του συστήματος της ΑΑΔΕ.

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. : “Οσάκις είναι προδήλως δυσχερής η επίδοση της δηλώσεως του φόρου μεταβίβασης εις τον αρμόδιον Οικον. Έφορον, λόγω του ότι η έδρα τούτου ευρίσκεται εις πόλιν διάφορον του τόπου της καταρτίσεως της συμβάσεως επιτρέπεται εξαιρετικώς να επιδοθεί αυτή και εις αναρμόδιο Οικ. Έφορον, ο οποίος όμως, αφού καταχωρίσει ταύτην εις το βιβλίον δηλώσεων, υποχρεούται ν' αποστείλει αυτήν εις τον αρμόδιον Οικονομικόν Έφορον προς έλεγχο αυτής κ.λ.π.”.

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 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 παροχήςη 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 του Ν. 1521/1950: "2^α:

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

3: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.

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

4: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 στην υπό κρίση περίπτωση, η προσφεύγουσα εταιρεία δεν προσήλθε μέσα στην ανατρεπτική προθεσμία των δύο μηνών από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων (προκειμένου αυτή να αποτελέσει το νόμιμο τίτλο για να βεβαιώσει μετέπειτα η αρμόδια Δ.Ο.Υ. τον τελικά προκύπτοντα οφειλόμενο φόρο και να αποδοθεί μια ταυτότητα οφειλής, ώστε να γίνει ορθά η πληρωμή του φόρου), 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 και κατά συνέπεια απώλεσε την δυνατότητα που της προσφέρθηκε δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων. Ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι ο φόρος που προέκυψε με την υποβολή της υπ. αρ./2017 δήλωσης Φ.Μ.Α βάσει της προσωρινής αξίας που προσδιόρισε η αρμόδια Δ.Ο.Υ στα 66.692,23€ (αντικ/κος και συγκριτικά) έγινε αποδεκτός και δεν πρόκειται για παράλειψη υποβολής δήλωσης ούτε για ανακρίβεια επομένως πρέπει να αναμορφωθεί το ποσό της οφειλής διαγράφοντας το ποσό του προστίμου του άρθρου 58 ν 4174/2913, διότι δεν αμφισβητήθηκε ποτέ το συνολικό ποσό φόρου των 2.060,79 € αλλά πρόκειται για αδυναμία πληρωμής οφειλής ηλεκτρονικά, λόγω αδυναμίας είσπραξης του συστήματος της ΑΑΔΕ, είναι αβάσιμος και απορρίπτεται σύμφωνα με όλα τα ως άνω διαλαμβανόμενα.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 5/11/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας ΑΦΜ, με έδρα την, νομίμως εκπροσωπούμενης από την κάτοικο κατά της υπ' αριθ./2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ε ΠΕΙΡΑΙΑ.

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α/2018

Διαφορά φόρου	1442,79
Πρόσθετος /πρόστιμο	889,91
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	2.332,70

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 .

