



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 17/4/2019

Αριθμός απόφασης 1239

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 31/12/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου ΑΘΗΝΩΝ , οδός Τ.Κ 11255 κατά της υπ' αριθ./3-12-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου διανομής ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ./3-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου διανομής ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την 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 31/12/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής τουη 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./3-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου διανομής ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 2.844,42 €, πλέον 2.626,53 € (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως :

Στις 25/2/2013 υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ ΚΟΡΩΠΙΟΥ η υπ. αρ./2013 δήλωση φόρου διανομής μεταξύ των αδελφών, (ο προσφεύγων)και, οικοπέδου συνολικής έκτασης 827,43 τ.μ κείμενου στη θέσηεντός σχεδίου, στην ΠΑΙΑΝΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ και στο ΟΤ 5024 με πρόσοψη επί της οδού Στο οικόπεδο αυτό , οι ανωτέρω είναι συνιδιοκτήτες κατά 50% έκαστος (με την πράξη αυτή το χώρισαν σε δύο οικόπεδα εκτάσεως εκάστου 413,715 τ.μ όπου έλαβε από ένα οικόπεδο ο καθένας), όπως αναφέρεται στο υπ' αρ./19-3-2013 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών

Με την υποβολή της δήλωσης η Δ.Ο.Υ ΚΟΡΩΠΙΟΥ προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου με βάσει το συγκριτικό στοιχείο από τον φάκελο Ζ/12 όπου μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 331,06 τ.μ προς 690€/ τα.μ στην ίδια θέση με το κρινόμενο και επειδή το κρινόμενο μειονεκτεί λόγω έκτασης η αξία του προσδιορίστηκε στα **680€/τ.μ** και η συνολική του αξία στα 560.000€/τ.μ

Η αξία του κρινόμενου δηλώθηκε στο ποσό των 350.000 δρχ , επί του οποίου επιβλήθηκε φόρος διανομής με συντελεστή μειωμένο κατά 50% του ισχύοντος, εκ ποσού 4.403,25ευρώ, δια έκαστον, ο οποίος καταβλήθηκε στο ταμείο της ως άνω ΔΟΥ με το υπ' αρ. Η/25-2-2013 διπλότυπο είσπραξης .

Η ως άνω προσωρινή αξία δεν έγινε αποδεκτή από τον προσφεύγοντα.

Κατόπιν των ανωτέρω ,από την Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ εκδόθηκε εντολή , για τον έλεγχο της δήλωσης διανομής με αριθμό/2013 και τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου .

Η Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ λαμβάνοντας υπόψη της τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία ήτοι :

1. Στο όμορο ΟΤαπό τον φάκελο Τ.Σ.Α/10-11-2009 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 848 τ.μ προς 700 €/τ.μ
2. Στο ίδιο ΟΤαπό τον φάκελο Φ.Μ.Α/2-12-2010 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 720,48 τ.μ προς 740 €/τ.μ
3. Στο απέναντι Ο.Ταπό τον φάκελο Φ.Μ.Α/18-5-2010 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 358,40τ.μ προς 642 €/τ.μ

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου με το σκεπτικό ότι πλεονεκτεί των συγκριτικών στοιχείων λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας , μειονεκτεί δε σαν εξ αδιαιρέτου και διανεμόμενο και **προσδιόρισε** την αξία του στις 690 €/τ.μ η δε συνολική του αξία διαμορφώθηκε ως εξής : $827,43 \text{ τ.μ} \times 690 \text{ €/τ.μ} = 570.926,00$ $\times 1/2 = 285.463,00 \text{ €}$ η μερίδα εκάστου, έναντι της δηλωθείσας $350.000 \times 1/2 = 175.000 \text{ €}$

Στην συνέχεια από την αρμόδια Δ.Ο.Υ ,εκδόθηκε Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου και η υπ. αρ./2018 Προσωρινή Πράξη Προσδιορισμού φόρου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν 4174/2013 προκειμένου ο προσφεύγων να εκφράσει τις απόψεις του.

Ο προσφεύγων υπέβαλε με το υπ. αρ. πρωτ./8-11-2018 Υπόμνημα του, τις απόψεις του οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές από τον έλεγχο και στην συνέχεια εκδόθηκε από την αρμόδια Δ.Ο.Υ η προσβαλλόμενη πράξη.

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

1.Η δηλωθείσα αξία του κρινόμενου προς διανομή ακινήτου, επιφανείας 827,43 τ.μ., στο ποσό των 350.000 ευρώ κατά τον κρίσιμο της φορολογίας χρόνο (Μάρτιος 2013) , ήτοι σε ποσό 423 ευρώ ανά τ.μ., ήταν πολύ ανώτερη από την αγοραστική του αξία, δηλώσανε δε στο ποσό αυτό την αξία του ακινήτου, προκειμένου να θεωρηθεί ειλικρινής η δήλωσή τους και να μην υπάρξουν στη συνέχεια φορολογικές επιβαρύνσεις, με προσδιορισμό προστίμων για διαφορά φόρου από την αρμόδια ΔΟΥ.

2.Για τον προσδιορισμό της αξίας του ανωτέρω διανεμηθέντος ακινήτου, η φορολογική αρχή έλαβε υπόψη μεταβιβάσεις που έγιναν στην ίδια περιοχή κατά τα έτη 2009 και 2010, ήτοι τέσσερα και τρία έτη αντίστοιχα, πριν από το έτος της κρινόμενης διανομής (2013).

3.Η οικονομική κρίση, που έθεσε σε δοκιμασία της χώρας μας, εμφανίστηκε το έτος 2010, κατά τα επόμενα δε αμέσως έτη ,επιδεινώθηκε με ταχείς ρυθμούς, ο έλεγχος αντιπαρέρχεται την πλευρά αυτή της οικονομικής ύφεσης και με αφετηρία τις προσδιορισθείσες τιμές σε γειτονικά ακίνητα το έτος 2010 (642 ευρώ ανά τ.μ.), όχι μόνο μείωση δεν δέχεται ότι επήλθε στην αγορά ακινήτων, αλλά αντιθέτως θεωρεί ότι και τον τρίτο χρόνο της οικονομικής κρίσης επήλθε αύξηση της αγοραίας αξίας του κρινόμενου ακινήτου και γι' αυτό προσδιορίζει την αξία του στο ποσό των 690 ευρώ ανά τ.μ.!!..

4.Από ενημέρωση που είχε από τα επίσημα βιβλία τιμών μεταβιβασθέντων ακινήτων, που τηρεί η ΔΟΥ Κορωπίου, διαπίστωσε πως στην ευρύτερη περιοχή του «.....» της Παιανίας Αττικής :

α) Κατά το έτος 2011 ουδεμία έγινε μεταβίβαση.

β) Κατά το έτος 2012 έγινε μία μεταβίβαση (αρ. δήλωσης/12-12-2012) στο Ο.Τ.

γ) Κατά το έτος 2013 (εκτός από τη δική του διανομή) έγινε μία μεταβίβαση με αρ. δήλωσης ΦΜΑ/14-5-2013 στο Ο.Τ. (οδός), με καθορισθείσα από τη ΔΟΥ τιμή 520 ευρώ ανά τ.μ.

δ) Κατά το έτος 2014 δεν έγινε καμία μεταβίβαση.

ε) Κατά το έτος 2015 έγινε μία μεταβίβαση, με αρ. δήλωσης ΦΜΑ/19-12-2015 (στην διασταύρωση οδών) με προσδιορισθείσα αξία 520 ευρώ ανά τ.μ.

στ) Όλες οι αξίες των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στην ίδια περιοχή «.....» Παιανίας Αττικής μετά το έτος 2015 (τέσσερις το 2016 και μία το 2017), ως προσωρινή αξία είχαν το ίδιο ως άνω

ποσό, των 520 ευρώ ανά τ.μ., σε μία μάλιστα πρόσφατη μεταβίβαση, με αρ. δήλωσης/29-10-2018, το ποσό ορίστηκε στα 468 ευρώ ανά τ.μ.!!..

Από το ως άνω επίσημο βιβλίο τιμών της ΔΟΥ Κορωπίου προέκυψε πως κατά την τετραετία 2011 έως 2014 υπήρξε πλήρης απραξία στην αγορά ακινήτων στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο που διανείμανε, από το έτος 2015 δε μέχρι και το 2018, σε 14 πράξεις που έγιναν, προσδιορίστηκε η αξία των ακινήτων στα 520 ευρώ στις 13 απ' αυτές, και στα 468 ευρώ στην τελευταία.

5.Ο έλεγχος προέβη στον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του διανεμηθέντος ακινήτου με αναφορά σε συγκριτικά στοιχεία των ετών 2009 και 2010, σε έτη όμως που υπήρχε «άνθηση» στην αγορά ακινήτων και έφτασαν στο αποκορύφωμα τότε οι τιμές τους και παράλληλα με τη μη εύστοχη αναφορά στο ότι το κρινόμενο οικόπεδο πλεονεκτεί δήθεν των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων (τα οποία έλαβε υπόψη) ως προς το χρόνο φορολογίας, παραβλέποντας το γεγονός ότι υπήρξε δραματική μείωση τιμών στην αγορά ακινήτων, κυρίως κατά τα πρώτα έτη μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης στη χώρα μας (2010 έως 2014) και χωρίς να λάβει υπόψη ούτε τα συγκριτικά στοιχεία των ετών 2015 έως 2018, κατά τα οποία η ίδια ΔΟΥ (Κορωπίου) προσδιόρισε προσωρινά την αξία των ακινήτων στην ίδια περιοχή στο ποσό των 520 ευρώ ανά τ.μ. και όχι 690 ευρώ ανά τ.μ., που προσδιόρισε την οριστική αξία για το κρινόμενο ακίνητο ο έλεγχος.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 εφ εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 1 περ. ε' Ν 1521/1950 **ο χρόνος υπολογισμού της φορολογητέας αξίας είναι η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ...**

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 στον ίδιο ή σε προγενέστερο χρόνο , 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 .

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

Επειδή στην περίπτωση αυτή και με τον όρο ότι όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία στη δήλωση είναι ειλικρινή, η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ 1 περ.Β του Ν 1587/1950 ο φόρος μεταβίβασης στην αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος που υπολογίζεται : Α)Β) βάσει των συντελεστών της περ. Γ της παρούσας παραγράφου ο φόρος μειώνεται στο ½ α) σε υποχρεωτική σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις , ανταλλαγής τμημάτων γειτονικών οικοπέδων για να καταστούν αυτά οικοδομήσιμα.....β)...γ)....δ)...

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 περ Γ του Ν 1587/1950 όπως αντικαταστάθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν 3842/2010 ,ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 8% για το μέχρι 20.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 10% για πέρα του ποσού αυτού τμήμα αυτής....

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 1587/1950 ανακριβής θεωρείται η δήλωση όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που οριστικά προσδιορίστηκε .. υπερβαίνει το 20% .Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το 20%.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 72 ν. 4174/2013 περ.17 Για πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου που αφορούν εν γένει φορολογικές υποχρεώσεις, χρήσεις, περιόδους ή υποθέσεις έως και τις 31.12.2013 επιβάλλεται, αντί του πρόσθετου φόρου του άρθρου 1 του ν.2523/1997, πρόστιμο που ισούται με το άθροισμα του προστίμου των άρθρων 58, 58^A παράγραφος 2 ή 59 του παρόντος κατά περίπτωση, πλέον του τόκου του άρθρου 53 του παρόντος, ο οποίος υπολογίζεται από την 1.1.2014 και μέχρι την έκδοση του εκτελεστού τίτλου, εφόσον αυτό συνεπάγεται επιεικέστερη μεταχείριση του φορολογούμενου.

Επειδή ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του υπό κρίση ακινήτου **έλαβε υπόψη** : τα κατωτέρω αναφερόμενα συγκριτικά στοιχεία :

1. Στο όμορο ΟΤαπό τον φάκελο Τ.Σ.Α/10-11-2009 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 848 τ.μ προς 700 €/τ.μ
2. Στο ίδιο ΟΤαπό τον φάκελο Φ.Μ.Α/2-12-2010 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 720,48 τ.μ προς 740 €/τ.μ
3. Στο απέναντι Ο.Ταπό τον φάκελο Φ.Μ.Α/18-5-2010 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 358,40τ.μ προς 642 €/τ.μ

Προσδιόρισε την αξία του οικοπέδου λαμβάνοντας υπ όψη δε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο φορολογίας **μειονεκτεί δε** σαν εξ αδιαιρέτου και διανεμόμενο και **προσδιόρισε**

την αξία του στις 690 €/τ.μ η δε συνολική του αξία διαμορφώθηκε ως εξής : 827,43 τ.μ
 $Χ690€/τ.μ=570.926,00 \times 1/2=285.463,00€$ η μερίδα εκάστου, έναντι της δηλωθείσας
 $350.000 \times 1/2=175.000€$

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι η δηλωθείσα αξία του κρινόμενου προς διανομή ακινήτου, επιφανείας 827,43 τ.μ., στο ποσό των 350.000 ευρώ κατά τον κρίσιμο της φορολογίας χρόνο (Μάρτιος 2013) , ήτοι σε ποσό 423 ευρώ ανά τ.μ., ήταν πολύ ανώτερη από την αγοραστική αξία, δήλωσε δε στο ποσό αυτό την αξία του ακινήτου, προκειμένου να θεωρηθεί ειλικρινής η δήλωσή του και να μην υπάρξουν στη συνέχεια φορολογικές επιβαρύνσεις, με προσδιορισμό προστίμων για διαφορά φόρου.

Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι ,εάν παρέλθει άπρακτη η δίμηνη προθεσμία, η **Φορολογική Αρχή με τακτικό έλεγχο προσδιορίζει εκ νέου**, ανάλογα με τα συγκριτικά στοιχεία που διαθέτει, την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου **και σε καμία περίπτωση δεν δημιουργείται στο φορολογούμενο η νόμιμη προσδοκία** ότι δεν θα ελεγχθεί στο μέλλον και δεν θα του επιβληθεί ο αναλογών φόρος επί της προσδιορισθείσας από τη Δ.Ο.Υ. αξίας κατά τα οριζόμενα του άρθρου 8 παρ. 3 και 4 του Ν 1521/1950.

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας του ανωτέρω διανεμηθέντος ακινήτου, η φορολογική αρχή έλαβε υπόψη μεταβιβάσεις που έγιναν στην ίδια περιοχή κατά τα έτη 2009 και 2010, **ήτοι τέσσερα και τρία έτη** αντίστοιχα, **πριν από το έτος της κρινόμενης** διανομής (2013), χωρίς να συνυπολογίσει την οικονομική κρίση αλλά αντιθέτως θεώρησε ότι επήλθε αύξηση της αγοραίας αξίας του κρινόμενου ακινήτου και γι' αυτό προσδιορίζει την αξία του στο ποσό των 690 ευρώ ανά τ.μ.!. Επιπρόσθετα επικαλείται **το επίσημο βιβλίο τιμών της ΔΟΥ Κορωπίου από το οποίο κατά την τετραετία 2011 έως 2014 υπήρξε πλήρης απραξία** στην αγορά ακινήτων στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο που διενεμήθη από το έτος 2015 δε μέχρι και το 2018, σε 14 πράξεις που έγιναν, προσδιορίστηκε η αξία των ακινήτων στα 520 ευρώ στις 13 απ' αυτές, και στα 468 ευρώ στην τελευταία. Κατά το έτος 2011, ουδεμία μεταβίβαση έγινε, το έτος 2012 έγινε μία μεταβίβαση (αρ. δήλωσης/12-12-2012) στο Ο.Τ.,το έτος 2013 (εκτός από τη δική του διανομή) έγινε μία μεταβίβαση με αρ. δήλωσης ΦΜΑ/14-5-2013 στο Ο.Τ. (οδός), με καθορισθείσα από τη ΔΟΥ τιμή 520 ευρώ ανά τ.μ.

Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι, **αφενός η φορολογική αρχή** έλαβε συγκριτικά στοιχεία προγενέστερα της γενόμενης πράξης, όπως ορίζεται ρητά με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950 επομένως τα συγκριτικά στοιχεία των ετών από το έτος 2013 μέχρι και το έτος 2018 δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη σύμφωνα με τα ως άνω ισχύοντα , **αφετέρου** το έτος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης ορίζεται με το άρθρο 3 παρ 1 περ. ε' Ν 1521/και είναι το έτος υπογραφής του συμβολαίου(2013). Ακολούθως τα προτεινόμενα από τον προσφεύγοντα συγκριτικά στοιχεία { α) μεταβίβαση έτος 2012 αρ. δήλωσης/12-12-2012στο Ο.Τ. και β) μεταβίβαση έτος 2013 ,ΦΜΑ/14-5-2013 στο Ο.Τ. (οδός), με καθορισθείσα από τη ΔΟΥ τιμή 520 ευρώ ανά τ.μ.} κρίνονται ασαφή διότι, δεν προσκομίστηκαν

αντίστοιχες δηλώσεις ,ούτε φωτοτυπίες του βιβλίου της αρμόδια Δ.Ο.Υ Επί πλέον δεν αναγράφεται επιφάνεια οικοπέδου για το πρώτο και αξία ανά τ.μ για δε το δεύτερο δεν αναγράφεται η επιφάνεια αυτού, για να μπορούν να συγκριθούν με το κρινόμενο, επίσης δεν γίνεται μνεία σε ποια θέση βρίσκονται αυτά σχετικά με το κρινόμενο διπλά, απέναντι κλπ.

Η φορολογική αρχή μεταξύ των τριών συγκριτικών στοιχείων που είχε στην διάθεση της και αναλυτικά ως άνω περιγράφονται δεν αύξησε την αξία του κρινόμενου καθόσον :

1.Στο **όμορο** ΟΤαπό τον φάκελο Τ.Σ.Α/10-11-2009 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 848 τ.μ προς **700 €/τ.μ**

2.Στο **ίδιο** ΟΤαπό τον φάκελο Φ.Μ.Α/2-12-2010 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 720,48 τ.μ προς **740 €/τ.μ**

3.Στο **απέναντι** Ο.Ταπό τον φάκελο Φ.Μ.Α/18-5-2010 μεταβιβάστηκε οικόπεδο 358,40τ.μ προς **642 €/τ.μ**

4.Στο **ίδιο** ΟΤ από τον φάκελο **Z**/12 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 331,06 τ.μ προς **690€/ τ.μ (συγκριτικό στοιχείο αρχικής εκτίμησης από την Δ.Ο.Υ ΚΟΡΩΠΙΟΥ).**

Επομένως αφενός σε σχέση με τα δύο πρώτα συγκριτικά στοιχεία, η αξία του κρινόμενου μειώθηκε και ουδεμία αύξηση δεν επιβλήθηκε λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας, λαμβανομένου υπόψη της πτώσης στην αγορά των ακινήτων , λόγω επερχόμενης οικονομικής κρίσης αφετέρου το τρίτο συγκριτικό στοιχείο δεν είναι όμορο ή στην ίδια θέση με το κρινόμενο , άρα όχι πρόσφορο , **το δε τέταρτο συγκριτικό στοιχείο είναι το πλέον πρόσφορο διότι η δήλωση δωρεάς έγινε εντός του έτους 2012 και βρίσκεται στη ίδια θέση με το κρινόμενο αλλά επειδή μειονεκτεί λόγω μεγαλύτερης έκτασης** γίνονται δεκτοί εν μέρει οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος και με την παρούσα η αξία του προσδιορίζεται στα **650€/τ.μ** και η συνολική του αξία στα 537.829,5€/τ.μ.όπως είχε προσδιοριστεί με την αρχική εκτίμηση της Δ.Ο.Υ ΚΟΡΩΠΙΟΥ .

Κατόπιν των ανωτέρω η φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος προσδιορίζεται ως ακολούθως :

	ΚΑΤΑ ΔΗΛΩΣΗ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
ΑΞΙΑ	350.000	570.926,00	537.829,5
ΦΟΡΟΣ 2% μέχρι τις 40.000€	800,00	800,00	800,00
ΦΟΡΟΣ 2,5% μέχρι τις 310. 000€	7750,00	13.273,15	12.445,73
Δημοτικός 3%	256,50	422,19	397,37
ΣΥΝΟΛΟ	8.806,50	14.495,34	13.643,1
ΜΕΙΟΝ Ο ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΙΣ		8.806,50	8.806,50
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ			
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		5.688,84:2=2.844,42	4.836,6:2=2.418,3
ΠΡΟΣΤΙΜΑ /ΤΟΚΟΙ		5.253,06	4.677,95:2=2.338,97
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		10.941,9:2=5.470,95	9.514,55:2=4.757,27
		ΕΚΑΣΤΟΣ	ΕΚΑΣΤΟΣ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΠΙΕΙΚΕΣΤΕΡΗΣ ΚΥΡΩΣΗΣ ΑΡΘΡΟΥ 49 Ν.4509/2017

	(Α)	(Β)	(Γ)	(Δ) = (Β) + (Γ)	ΕΠΙΕΙΚΕΣΤΕΡΗ ΚΥΡΩΣΗ ΜΕΤΑΞΥ (Α) ΚΑΙ (Δ)
	ΑΡΘΡΟ 1 Ν. 2523/1997	ΑΡΘΡΟ 58 Ή 58 Α παρ. 2 ή 59 Κ.Φ.Δ.	ΤΟΚΟΙ ΑΡΘΡΟΥ 53 Κ.Φ.Δ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΠΑΡ. 1 ΑΡΘΡ. 49 Ν. 4509/2017	
ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΦΟΡΟΣ/ ΠΡΟΣΤΙΜΟ	5.803,92€	2.418,3€	4.836,6€ Χ0,73Χ64=2.259,65	4.677,95€	4.677,95€

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την μερική αποδοχή της από 31/12/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./3-12-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου διανομής ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου διανομής/2018

Διαφορά φόρου	2.418,3
Πρόστιμο/τόκοι	2.338,97
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	4.757,27

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 .