



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α3

Καλλιθέα 30-04-2019

Αριθ. απόφ.:1288

Ταχ. Δ/ση : Αριστογέιτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604 536
ΦΑΞ : 213 1604 567

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. (Φ.Ε.Κ. 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 (ΦΕΚ:1440/τ.Β'/27-04-2017)

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

3. Την Δ.Ε.Δ. ΕΞ 1126366ΕΞ2016/30.08.2016(ΦΕΚ 2759 / τ. Β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών <<Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής>>.

4 Την με αριθ.πρωτ./28-12-2018 ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ , κατοίκου , κατά της με αριθ./29-11-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

6. Τις από 18-01-2019 απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με αριθ. πρωτ./28-12-2018 ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./29-11-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, (αριθ. πρωτ./11-12-2018 & REGR/12-12-2018), επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος συνολικό ποσό φόρου **3.182,76€** (διαφορά φόρου: 1.606,56€, δημοτικός φόρος 48,20€, πλέον πρόστιμο και τόκοι: 1.528,00€).

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αριθ./12-10-2018 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, για τον έλεγχο της υποβληθείσας στη Δ.Ο.Υ. Α' ΑΘΗΝΩΝ για Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ δήλωσης Φ.Μ.Α με αριθ./14-02-2014, με την οποία δηλώθηκε η μεταβίβαση λόγω διανομής ακινήτου της εταιρείας στους δύο εταίρους αυτής, και στον προσφεύγοντα λόγω συνταξιοδότησής τους, κατά ποσοστό 50% στον καθένα.

Πρόκειται για τμήμα οικοπέδου (κάθετη ιδιοκτησία) εκτάσεως 3.569,80τμ, (στο οποίο αντιστοιχούν και ανήκουν τα 47,94% εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου συνολικής έκτασης 7.446,30τμ), με βιοτεχνικό χώρο 998,80τμ κείμενο στη θέση, εκτός σχεδίου πόλεως και εντός περιοχής στο Ο.Τ. 3, άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλωθείσας αγοραίας αξίας οικοπέδου 285.584,00€ (προς 80,00€/τμ) και αντικειμενικής αξίας κτίσματος 286.935,26€, για τα οποία κατεβλήθη φόρος από τον προσφεύγοντα ύψους 2.211,36€ (φόρος 2.146,95€ πλέον δημοτικός φόρος 3% 64,41 €).

Σύμφωνα με προσωρινή εκτίμηση της Δ.Ο.Υ. βάσει συγκριτικών στοιχείων που τηρούνται στα βιβλία της Δ.Ο.Υ. και μετά από έρευνα στο διαδίκτυο, προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου σε 714.000,00€ (προς 200,00€/τμ), την οποία ο υπόχρεος σε φόρο και για το ποσοστό που του αναλογεί, δεν αποδέχθηκε.

Στη συνέχεια συνετάγη και μεταγράφηκε το με αριθ./2014 συμβόλαιο διανομής ακινήτου, της συμβολαιογράφου

Στις 05-11-2018 συντάχθηκε και εστάλη με συστημένη επιστολή στον προσφεύγοντα, το με αριθ./2018 σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και η προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α., προκειμένου να υποβάλλει τις απόψεις του.

Ο ελεγχόμενος ανταποκρίθηκε προσκομίζοντας το με αριθ.πρωτ./20-11-2018 υπόμνημά του, σύμφωνα με το οποίο είναι εσφαλμένες οι διαπιστώσεις του ελέγχου αναφορικά με την αγοραία αξία του διανεμηθέντος ακινήτου, αφού ελήφθη υπόψη απρόσφορο συγκριτικό, οι τιμές

της αγοράς έχουν καταρρεύσει και με την με αριθ./2016 απόφαση του Δ.Π.Α. προσδιορίστηκε η αξία του ιδίου οικοπέδου προς 60,00€/τμ.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι απόψεις του προσφεύγοντος δεν έγιναν δεκτές, η δήλωση κρίθηκε ανακριβής και εκδόθηκε η με αριθ./29-11-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. λόγω διανομής, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1. Παράνομη, αναιτιολόγητη και παράλογη η επίκληση από την προϊσταμένη της Δ.Ο.Υ. ενός απρόσφορου και ακατάλληλου συγκριτικού προς 200,00€/τμ, έναντι της υπερελικορινούς δηλωθείσας πραγματικής αγοραίας και φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς 80,00€/τμ.

Επικαλείται προς σύγκριση, την με αριθ./2016 απόφαση του Δ.Π.Α. που αφορά το ίδιο ακίνητο για το οποίο καθορίστηκε οριστική αξία προς 60,00€/τμ.

2. Το συγκριτικό που ελήφθη υπόψη από τη Δ.Ο.Υ. δεν έχει σχέση με το κρινόμενο, βρίσκεται σε άλλη θέση, έχει πολύ μικρή έκταση και περιέρχεται κατά ποσοστό 50% στον καθένα.

Η συνεχιζόμενη δε οικονομική κρίση, δεν δικαιολογεί αύξηση της αξίας των ακινήτων από το έτος 2008 μέχρι σήμερα.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 1 Ν. 4174/2013, όπως ίσχυαν ορίζεται ότι: «1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοση της και πρέπει να αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημα του. Η αίτηση πρέπει να υποβάλλεται από τον υπόχρεο εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν ή από τη συντέλεση της παράλειψης».

Ειδικότερα, όσον αφορά την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, σύμφωνα με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου και νόμου (Κ.Φ.Δ.), αυτή εμπροθέσμως και παραδεκτώς προσβάλλεται με την παρούσα ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1, 3 περ.ζ' και 5 του Ν. 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν. 1587/1950:

«1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.....

3. Εν τη εννοία του όρου μεταβίβασης, δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, είναι:.....

ζ)η διανομή ακινήτων κλπ. Μεταξύ των συγκυριών των.

5. Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος ή του πλοίου, λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική), την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα ή το πλοίο κατά την ημέρα της μεταβίβασης τους».

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

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.1 περ. Α' και παρ.3 του Ν. 1521/1950, ορίζονται:

«1. Ο φόρος μεταβίβασης επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

Α) Επί αυτούσιου διανομής ακινήτων, μεταξύ συγκυρίων, βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το τέταρτον (1/4). Εάν κατά την διανομήν αι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τας ιδανικάς τοιαύτας και καταβάλλεται προς συμπλήρωσιν μιας ή πλειόνων μερίδων τίμημα, ο φόρος μεταβίβασης ο αναλογών επί της αξίας του τμήματος της μερίδος, δι' ο καταβάλλεται τίμημα, υπολογίζεται βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, εκτός εάν πρόκειται περί οικοπέδου του οποίου η διανομή καθίσταται ανέφικτος λόγω μη πληρώσεως των προϋποθέσεων των προβλεπόμενων υπό των διατάξεων περί κανονισμού της Πολεοδομικής Υπηρεσίας και συντρέχει η υποπερίπτωσης (α) της περιπτώσεως Β' της παρούσης παραγράφου, ότε ο φόρος υπολογίζεται κατά τα εν τη περιπτώσει ταύτη οριζόμενα.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας μιας ή περισσότερων μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές.

Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο, που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή, εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

Ο βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου προσδιοριζόμενος φόρος μειούται ωσαύτως εις το τέταρτον και επί μεταβίβασης κατά την διάλυσιν ομορρύθμου ή ετερορρύθμου εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης της ακινήτου περιουσίας της εις μέλη αυτής, κατά τον λόγον της εταιρικής των μερίδος, εκτός εάν έχει λάβει χώραν εκχώρησις της εταιρικής μερίδος κατά το τελευταίον προ της διαλύσεως της εταιρίας έτος, ότε μειούται μόνον η αξία του ακινήτου ήτις αντιστοιχεί εις τα μη εκχωρηθέντα μερίδια.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και επί απολήψεως μερίδων εκ της ακινήτου περιουσίας αποσυρρομένων της Εταιρείας εταίρων. Εις τας περιπτώσεις ταύτας ο κατά τα ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας του ακινήτου ή τμήματος αυτού, του εξερχομένου της εταιρικής περιουσίας.

3. Εκ του επί τη βάσει της δηλώσεως εισπραττομένου φόρου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου αποδίδονται:....

δ) εις του δήμους και κοινότητες του κράτους 3%».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 4223/2013 περί μείωσης των συντελεστών μεταβίβασης, ορίζεται ότι από 01-01-2014 ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ.1 του Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι:

«Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.....

Επί διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων ο φόρος βαρύνει έκαστον αυτών κατά σχέση ανόλογον προς την αξία της μερίδος του».

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 του Ν.1521/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν την σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητοΤο περιεχόμενο της δήλωσης μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος είτε αγοραία είτε αντικειμενική.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 8 του Ν. 1521/1950 ορίζονται:

1.Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου καταβάλλεται ολόκληρος με την υποβολή της σχετικής δήλωσης πριν την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

2.Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και εντός προθεσμίας δύο ημερών ο Προϊστάμενος είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα, (αν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου οπότε η δήλωση περαιώνεται ως ειλικρινής), είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αναγράφοντας αυτή στο αντίτυπο της δήλωσης που δίνεται στον αγοραστή.

3.Ο υπόχρεος για το φόρο μπορεί εντός διμήνου από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση Φ.Μ.Α. σύμφωνα με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο και να καταβάλλει το ήμισυ του αναλογούντος φόρου, χωρίς προσαυξήσεις. Το υπόλοιπο βεβαιώνεται άμεσα και εισπράττεται εντός του επομένου μηνός. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση περαιώνεται ως ειλικρινής, με την προϋπόθεση ότι όλα τα στοιχεία της δήλωσης είναι ειλικρινή.

4.Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η 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 άρθρο 3 του Ν. 1521/1950, ούτε κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για τα οικόπεδα ή τα γήπεδα, ως εξής: α).....β)για τον προσδιορισμό της αξίας του

οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 (Φ.Ε.Κ.245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του Ν.2961/2001.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν. 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, ή 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 απρόσφορά ή ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΠΙΕΙΚΕΣΤΕΡΗΣ ΚΥΡΩΣΗΣ

Επειδή σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 17 του άρθρου 72 του Ν.4174/2013 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 49 του Ν. 4509/2017 (ΦΕΚ Α' 201) ορίζεται ότι:

«Για πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου που αφορούν εν γένει φορολογικές υποχρεώσεις, χρήσεις, περιόδους ή υποθέσεις έως και τις 31-12-2014 επιβάλλεται, αντί του πρόσθετου φόρου του άρθρου 1 του Ν. 2523/1997, πρόστιμο που ισούται με το άθροισμα του προστίμου των άρθρων 58, 58Α παράγραφος 2 ή 59 του παρόντος κατά περίπτωση, πλέον του τόκου του άρθρου 53 του παρόντος, ο οποίος υπολογίζεται από την 01-01-2015 και μέχρι την έκδοση του εκτελεστού τίτλου, εφόσον αυτό συνεπάγεται επιεικέστερη μεταχείριση του φορολογούμενου. Σε κάθε περίπτωση, μετά την απόκτηση του εκτελεστού τίτλου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 53 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας».

Επειδή σύμφωνα με τη διάταξη των παρ. 2 & 6 του άρθρου 49 του Ν. 4509/2017 ορίζεται ότι:

«2. Οι διατάξεις της παρ. 17 του άρθρου 72 του Ν. 4174/2013, όπως αντικαθίστανται με την παράγραφο 1 του παρόντος, εφαρμόζονται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποθέσεων. Ως εκκρεμείς υποθέσεις νοούνται οι υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών ή των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων ή του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν άσκησης ενδικοφανούς ή δικαστικής προσφυγής ή τακτικού ενδίκου μέσου ή αίτησης αναίρεσης ή εκείνες για τις οποίες εκκρεμεί η προθεσμία άσκησης ενδικοφανούς ή δικαστικής προσφυγής ή τακτικού ενδίκου μέσου ή αίτησης αναίρεσης, καθώς και οι υποθέσεις για τις οποίες έχουν εκδοθεί οι σχετικές πράξεις ή αποφάσεις αλλά δεν έχουν κοινοποιηθεί στον φορολογούμενο. Ως εκκρεμείς νοούνται, επίσης, οι υποθέσεις οι οποίες έχουν συζητηθεί και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση του δικαστηρίου ή έχει εκδοθεί μη αμετάκλητη απόφαση αλλά δεν έχει κοινοποιηθεί στον φορολογούμενο.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται από 01-01-2018.».

Επειδή σύμφωνα ΠΟΛ. 1003/2018 στην οποία αναφέρεται ότι:

« Με τις διατάξεις της [παρ. 1](#) τροποποιείται η [παρ. 17 του άρθρου 72](#) του Κ.Φ.Δ. και ορίζεται ότι για πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου που εκδίδονται από την έναρξη ισχύος του άρθρου 49, ήτοι 01-01-2018, σύμφωνα με την παρ. 6 αυτού, και αφορούν χρήσεις, περιόδους, υποθέσεις ή φορολογικές υποχρεώσεις προ της εφαρμογής του Κ.Φ.Δ., επιβάλλεται αντί του πρόσθετου φόρου ανακρίβειας ή μη υποβολής δήλωσης που προβλέπεται από τις διατάξεις του [άρθρου 1](#) του Ν. [2523/1997](#), πρόστιμο που ισούται με το άθροισμα του προστίμου που προβλέπεται από τις

διατάξεις των [άρθρων 58, 58Α παρ.2 ή 59](#) του Κ.Φ.Δ., κατά περίπτωση, πλέον του τόκου που προβλέπεται από τις διατάξεις του [άρθρου 53](#) του Κώδικα, υπολογιζόμενου για τη χρονική περίοδο από 01-01-2015 έως την ημερομηνία έκδοσης της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού, εφόσον το άθροισμα αυτό συνεπάγεται την επιεικέστερη μεταχείριση του φορολογούμενου. Για την παραπάνω σύγκριση, στο προαναφερόμενο άθροισμα υπολογίζεται το ποσό που προβλέπεται από τις διατάξεις των [άρθρων 58, 58Α παρ.2 ή 59](#) του Κ. Φ.Δ., κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από το εάν το πρόστιμο που προβλέπεται με τις διατάξεις του [άρθρου 54](#) του Κ.Φ.Δ. για τις παραβάσεις της μη υποβολής δήλωσης των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού, είναι, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της [παρ. 6 του άρθρου 62](#) Κ. Φ.Δ., μεγαλύτερο του προκύπτοντος με βάση τις διατάξεις των [άρθρων 58, 58Α παρ.2 ή 59](#) του Κ.Φ.Δ.....

Επί των εκκρεμών υποθέσεων της [παρ. 2](#), η εφαρμογή της επιεικέστερης κύρωσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη αυτή, λαμβάνει χώρα με βάση απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών ή απόφαση των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων ή του Συμβουλίου της Επικρατείας».

Επειδή ο θεσμός της προσωρινής προεκτίμησης ακινήτων που εφαρμόστηκε με το Ν. 1947/1991, θεσπίστηκε αποκλειστικά για τις φορολογίες Γονικών Παροχών, Δωρεών και Μεταβιβάσεων.

Επειδή η αξία του βιοτεχνικού χώρου υπολογίζεται χωριστά με αντικειμενικά κριτήρια, με έντυπο Κ4 «για βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια», για το οποίο έχει εκδοθεί η με αριθ./1991 άδεια του Γραφείου Πολεοδομίας Ελευσίνας και η με αριθ.πρωτ./06-07-2005 άδεια λειτουργίας.

Επειδή για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου (κάθετη ιδιοκτησία) εκτάσεως 3.569,80τμ, (στο οποίο αντιστοιχούν και ανήκουν τα 47,94% εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου συνολικής έκτασης 7.446,30τμ), κατά την υποβολή της με αριθ./14-02-2014 δήλωσης μεταβίβασης λόγω διανομής ακινήτου, ελήφθη υπόψη από το βιβλίο συγκριτικών της Δ.Ο.Υ. , το πιο κάτω συγκριτικό στοιχείο:

Δήλ. Φ.Μ.Α./04-09-2010: μεταβιβάστηκε οικόπεδο έκτασης 300τμ στο Ο.Τ.2, που βρίσκεται στην ίδια περιοχή στη θέση, προς 180,00€/τμ.

Επειδή το κρινόμενο ακίνητο πλεονεκτεί του συγκριτικού ως προς το χρόνο φορολογίας (14-02-2014) και μειονεκτεί λόγω μεγαλύτερης έκτασης (3.569,80τμ) και λόγω του ότι αποτελεί τμήμα κάθετης ιδιοκτησίας σε ποσοστό 47,94% εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου συνολικής έκτασης 7.446,30τμ.

Επειδή από το έτος 2010 και έως το έτος φορολογίας (14-02-2014), οι αξίες των ακινήτων έχουν μειωθεί λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης

Επειδή το προτεινόμενο από τη Δ.Ο.Υ. συγκριτικό αφορά ακίνητο στην περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται ως οικιστικά ανεπτυγμένη περιοχή, ενώ το κρινόμενο οικόπεδο είναι στη θέση, εκτός σχεδίου πόλεως και εντός περιοχής (βιομηχανική περιοχή), το γεγονός αυτό καθιστά το συγκριτικό απρόσφορο.

Επειδή για την εκτίμηση του κρινόμενου ακινήτου δεν προσκομίστηκε κάποιο άλλο πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο από τον προσφεύγοντα, που να αφορούσε παρεμφερείς συνθήκες με το ακίνητό του, προκειμένου να ληφθεί υπόψη από τον έλεγχο.

Επειδή η προσκομισθείσα με αριθ./2016 απόφαση του Δ.Π.Α., που αφορούσε εισφορά σε χρήμα και μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, λόγω ένταξης στο πολεοδομικό σχέδιο του ακινήτου που βρίσκεται στην περιοχή στο Ο.Τ.3, του τμήματος Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Δυτικής Αττικής σε βάρος της εταιρείας , προσδιόρισε την τιμή της εισφοράς για το κρινόμενο ίδιο ακίνητο κατά το έτος 2006, προς 60,00€/τμ.

Επειδή κατόπιν των ανωτέρω προσδιορίζεται η αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου , προς 120,00€/τμ ήτοι:

Οικόπεδο: 3.569,80τμ $\times$ 120,00€/τμ $\times$ 1/2 = 214.188,00€

αξία βιοτεχνικού κτιρίου: 286.935,26€ $\times$ 1/2 = 143.467,63€

και η συνολική φορολογητέα αξία της διανεμόμενης μερίδας του προσφεύγοντος, ανέρχεται στο ποσό των 357.655,63€.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της με αριθ. πρωτ./28-12-2018 ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ, και την **τροποποίηση** της με αριθ./29-11-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. λόγω διανομής, έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ.

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

ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ:/29-11-2018

Διαφορά φόρου	551,53€
Πρόστιμο άρθρου 58 Κ.Φ.Δ.	275,77€
Τόκοι άρθρου 53 Κ.Φ.Δ.	233,52€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	1.060,82€

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

Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤ.ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΦΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

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 .