



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 30/5/2019

Αριθμός απόφασης 1863

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 1/2/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της ΑΦΜ κατοίκου της υπ' αριθ./19-12-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου , έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./19-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΑΛΛΗΝΗΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 19/12/2018 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 1/2/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της 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./19-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 2.636,79€, πλέον 2.473,31€ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως:

Η προσφεύγουσα προέβη σε αγορά του 1/3 των 50/100 ενός οικοπέδου συνολικής **ΕΚΤΑΣΕΩΣ Τ.μ 529,15** το οποίο βρίσκεται στη θέση και στο **Ο.Τ.**, με υφιστάμενο ισόγειο κατοικίες 63,22 τ.μ αντικειμενικής αξίας 18.400,28ευρώ.

Η αξία του ποσοστού του οικοπέδου δηλώθηκε 22.199,90ευρώ (το 1/3 του 50%) και η προσωρινή αξία προσδιορίστηκε από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. στο ποσό των 46.000,00 ευρώ (το 1/3 του 50%), αξία που δεν αποδέχθηκε η αγοράστρια.

Η αξία του κτίσματος υπολογίσθηκε με το έντυπο Κ-1 σύμφωνα με τις τιμές του αντικειμενικού προσδιορισμού, στο ποσό των $18.400,28 \times \frac{1}{3} = 6.133,43\text{€}$.

Ήτοι συνολική αξία του μεταβιβαζομένου ποσοστού του κτίσματος, με το αντίστοιχο ποσοστό οικοπέδου, $46.000,00 + 6.133,43 = 52.133,43\text{€}$ αντί δηλωθείσης $28.333,33\text{€}$ ($85.000,00 \times \frac{1}{3}$).

Στην συνέχεια από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. εκδόθηκε η υπ. αρ./15-10-2018 εντολή ελέγχου προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου, η οποία προσδιορίστηκε με βάσει τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία:

1. Στο ίδιο Ο.Τ. με την δήλωση Φ.Μ.Α/11-10-2013 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 115,25 τ.μ $\times 511,93 \text{ €/Τ.Μ}$

2. Στο Ο.Τ. με την δήλωση Φ.Μ.Α/3-10-2013 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1.673,91 τ.μ $\times 571,00 \text{ €/Τ.Μ}$

Ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου, ως προς τον χρόνο φορολογίας ισάξιο των συγκριτικών, ως εξής:

Οικόπεδο $529,15 \text{ τ.μ} \times 542 \text{ €/Τ.Μ} = 286.799,00 \text{ €} \times 50\% = 143.399,50 \times \frac{1}{3} = 47.799,83$

ΠΛΕΟΝ 6.133,43€ αξία κτίσματος

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 53.933,26€ ΑΝΤΙ ΤΗΣ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ: 28.333,33

Κατόπιν των προαναφερομένων κοινοποιήθηκε, στην προσφεύγουσα, σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου και προσωρινή διορθωτική πράξη ΦΜΑ σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν 4174 /2013.

Εντός της ανωτέρω ορισθείσης προθεσμίας η ανωτέρω προσφεύγουσα κατέθεσε εγγράφως τις απόψεις της με το με αριθμό/28-11-2018 υπόμνημα της στο οποίο ισχυρίζεται ότι η περιοχή έχει ενταχθεί στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού και η συνολική αντικειμενική αξία του οικοπέδου, ανέρχεται στο ποσό των 92.580,08 €, ήτοι το ποσοστό του αγοραστή το 1/3 του 50%€ = 15.430,01€.

Ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας δεν έγινε αποδεκτός από τον έλεγχο διότι, το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ευρίσκεται η μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία ανήκει στην πολεοδομική ενότητα 1-2 του (υπάρχει και άλλο Ο.Τ. σε άλλη Π.Ε.) που εντάχθηκε στο σχέδιο στις 23-09-2009(ΦΕΚ), η οποία όπως αναφέρεται και στην με αριθμό πρωτ. '11-10-2010 δεν περιλαμβάνεται στις ισχύουσες τιμές ζωνών του αντικειμενικού συστήματος ακόμη και αν απεικονίζεται στους χάρτες, η δε περιοχή δεν έχει ενταχθεί ακόμη στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, η δε Δ.Ο.Υ. Κορωπίου προσδιορίζει ακόμη τις αξίες στο συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων. Στην συνέχεια εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

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

- 1.Χρήση μη πρόσφορων συγκριτικών στοιχείων από πλευράς διοίκησης και μη ορθή εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας .
2. Αοριστία των επιλεγμένων συγκριτικών στοιχείων
3. Παράληψη χρήσεως ετέρων πραγματικών και πρόσφορων συγκριτικών στοιχείων από πλευράς διοίκησης.
4. Ρυμοτόμηση ακινήτου.

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 τυχόν **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 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^Α 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 η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι οι αξίες σήμερα στην εν λόγω περιοχή είναι κατώτερες της δηλωθείσας αξίας, καθώς επίσης και ότι τα ληφθέντα από τον έλεγχο συγκριτικά στοιχεία είναι: επιλεκτικά, ελλιπέστατα και όλως αόριστα, καθόσον το κρινόμενο, δεν είναι της ίδια έκτασης , βρίσκεται σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από το ληφθέν συγκριτικό στοιχείο του ΟΤ , βρίσκεται σε μη τουριστική περιοχή σε απόσταση από την θάλασσα 600-800 μέτρα, και από το εμπορικό και οικιστικό κέντρο της περιοχής του τρία χιλιόμετρα, δεν έχει θέα οι δρόμοι είναι ημιτελείς , δεν υφίσταται ολοκληρωμένο υδρευτικό και αποχετευτικό σύστημα , σε πλήρη αντίθεση με το συγκριτικό στοιχείο του ΟΤ ,που απέχει 300 μέτρα από την θάλασσα, είναι εξ αδιαιρέτου ,δεν διευκρινίζονται στην έκθεση ελέγχου τα πλεονεκτήματα ή τα μειονεκτήματα του κρινόμενου, έναντι του ληφθέντος συγκριτικού , δεν ελήφθη υπόψη η πτωτική αξία των ακινήτων λόγω κρίσης, το ρυμοτομικό βάρος που φέρει το κρινόμενο και επιπρόσθετα με την ΠΟΛ 1131/2013 το Υπουργείο Οικονομικών για τις ανάγκες επιβολής φόρου ακίνητης περιουσιακής

ορίστηκε στην περιοχή του Μαρκόπουλου τιμή 340,00€ /τ.μ, από δε την έκθεση πιστοποίησης της , η μέση αξία στην περιοχή κινήθηκε για τα έτη 2012-2013 στις 400,00/τ.μ

Επειδή από την αρμόδια Δ.Ο.Υ για την εκτίμηση του κρινόμενου ακινήτου ελήφθησαν υπ όψη:

α) τα πλέον πρόσφορα ή πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία , όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ 2 και του άρθρου 8 του Ν 1521 / 1950 και της ΠΟΛ 1091 / 1996.

β) όλα τα πλεονεκτήματα ή τα μειονεκτήματα της περιοχής.

γ) όλα τα οικόπεδα της συγκεκριμένης Π.Ε. είναι ρυμοτομούμενα καθόσον δεν είχε κυρωθεί η πράξη εφαρμογής (επομένως και τα συγκριτικά), άρα το μειονέκτημα του ρυμοτομούμενου έχει ληφθεί υπ όψη στην εκτίμηση καθόσον έχει ληφθεί υπ όψη και στα συγκριτικά στοιχεία.

δ) η αξία των ακινήτων που προσδιορίστηκε με την ΠΟΛ 1131/2013 το Υπουργείο Οικονομικών αφορά αποκλειστικά τις ανάγκες επιβολής φόρου ακίνητης περιουσιακής ενώ στην κρινόμενη περίπτωση εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 4 παρ 1 περ.Β του Ν 1587/1950 .

Επειδή όμως το συγκριτικό στοιχείο του **Ο.Τ** που με την δήλωση Φ.Μ.Α/11-10-2013 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 115,25 τ.μ Χ 511,93 €/Τ.Μ είναι προσφορότερο καθόσον το κρινόμενο βρίσκεται στο ίδιο ΟΤ, από το συγκριτικό στοιχείο του Ο.Τ που με την δήλωση Φ.Μ.Α/3-10-2013 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1.673,91τ.μ Χ 571,00€/Τ.Μ.

Οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας γίνονται εν μέρει δεκτοί ,διότι το κρινόμενο ,βρίσκεται στο ίδιο Ο.Τ , στον ίδιο χρόνο ,μειονεκτεί λόγω μεγαλύτερης έκτασης και λόγω εξ αδιαιρέτου και με την παρούσα απόφαση η αξία του προσδιορίζεται ως ακολούθως :

Οικόπεδο 529,15 τ.μ Χ 460,00€/Τ.Μ =243.409,00€Χ50%=**121.704,5**Χ1/3=40.568,16

ΠΛΕΟΝ 6.133,43€ αξία κτίσματος

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 46.701,59€ ΑΝΤΙ ΤΗΣ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ: 28.333,33

	ΚΑΤΑ ΔΗΛΩΣΗ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
ΑΞΙΑ	28.333,33	53.933,26(143.399,50+1 8400,28).1/3	46.701,59(121.704,5+18400,28=140.104,75).1/3
ΦΟΡΟΣ	2.433,33	4.993,33	(60.000X8%=4800+80104,75X10%=8010,47=12.810,47:3)=4.270,15
ΔΗΜ. ΦΟΡΟΣ 3%	73,00	149,79	128,10(12810,47X3%=384,31:3=128,10)
ΠΡΟΣΤΙΜΟ/ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ		2473,79	1.774,62
ΣΥΝΟΛΟ	2.506,33	7.616,43	4.270,15+128,10+1774,62=6.172,87
ΜΕΙΟΝ καταβληθείς φόρος βάσει δήλωσης	2.506,33	2.506,33	2.506,33
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		5.110,1	3.666,54

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	1891,92€X120%= 2.270,30 (4.270,15+128,10-2506,33=1891,92)	1891,92X50%= 945,96	43.8%X1891,92= 828,66	1.774,62€	1.774,62€

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Την μερική αποδοχή της από 1/2/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./19-12-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης 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 μεταβίβασης ακινήτου/2018

Διαφορά φόρου	1891,92
Πρόστιμο/τόκοι	1.774,62
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	3.666,54

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 .

