



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 5/11/2019

Αριθμός απόφασης 2994

**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 25/7/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας, ΑΦΜ, με έδρα το επί της οδού νομίμως εκπροσωπούμενη από τον κατά της υπ' αριθ. /2019 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΥΡΓΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. /2019 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης, ακινήτου έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΥΡΓΟΥ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 10/6/2019 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 25/7/2019 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./2019 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 5.335,50€, πλέον 4.697,36€ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως κάτωθι:

Με το υπ' αριθμόν/10.07.2015 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου, η προσφεύγουσα προέβη σε αγορά ενός οικοπέδου εκτάσεως 1210,23 τ.μ στη θέση, το οποίο βρίσκεται σε απόσταση από τη θάλασσα 320 μέτρα.

Το συνολικό τίμημα του ως άνω συμβολαίου αγοραπωλησίας καθορίστηκε μεταξύ των συμβαλλομένων στο ποσό των 40.000,00 ευρώ και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης.

Η προσωρινή αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε από την αρμόδια Δ.Ο.Υ στις 217.850,00€ .Η προσφεύγουσα δεν αποδέχτηκε την ανωτέρω αξία εντός της τασσόμενης εκ του νόμου δίμηνης προθεσμίας και ακολούθως από την αρμόδια Δ.Ο.Υ εκδόθηκε η υπ. αρ./11-6-2019 εντολή ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 1587/1950.

Ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του κρινόμενου έλαβε υπόψη του:

Ότι η περιοχή «ΛΑΓΑΝΑΣ» του δημοτικού διαμερίσματος Παντοκράτορα του Δ. Ζακύνθου, στον οποίο ευρίσκεται το κρινόμενο οικόπεδο, δεν είχε υπαχθεί στο αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων κατά το έτος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και για τον προσδιορισμό της αξίας του ελήφθησαν υπόψη τα κάτωθι :

1) Η δήλωση Φ.Μ.Α./11.12.2014 με την οποία μεταβιβάσθηκε οικόπεδο στο στη θέση «ΛΑΓΑΝΑΣ» του δημοτικού διαμερίσματος Παντοκράτορα του Δ. Ζακύνθου εκτάσεως 295 μ2 ή αξία του οποίου εκτιμήθηκε οριστικά προς 200 ευρώ /τ.μ (δίπλανό με το κρινόμενο ακίνητο) .

2) Η δήλωση Φ.Μ.Α./2013 με την οποία μεταβιβάσθηκε οικόπεδο στο κάθετη ιδιοκτησία το οποίο εφάπτεται του, στη θέση «ΛΑΓΑΝΑΣ»

του δημοτικού διαμερίσματος Παντοκράτορα του Δ. Ζακύνθου εκτάσεως 208μ² ή αξία του οποίου εκτιμήθηκε οριστικά προς 190,00 ευρώ /τ.μ

3)Το γεγονός ότι το κρινόμενο βρίσκεται στο διπλανό οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) με το πρώτο συγκριτικό στοιχείο, μειονεκτεί όμως ως προς την έκτασή του (μεγαλύτερη επιφάνεια οικοπέδου), και ως προς την έκδοση οικοδομικής αδείας (σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο υπογράφει ο, για έκδοση οικοδομικής αδείας απαιτείται η διάνοιξη του προβλεπόμενου δρόμου).

4) Το γεγονός ότι το κρινόμενο σε σύγκριση με το δεύτερο συγκριτικό στοιχείο μειονεκτεί ως προς την έκτασή του (μεγαλύτερη επιφάνεια οικοπέδου), ως προς την έκδοση οικοδομικής αδείας (σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο υπογράφει ο Τοπογράφος Μηχανικός, για έκδοση οικοδομικής αδείας απαιτείται η διάνοιξη του προβλεπόμενου δρόμου) καθώς και το ότι το δεύτερο (2ο) συγκριτικό στοιχείο, συνορεύει με την κεντρική οδό, οδός με μεγαλύτερη εμπορικότητα .Πλεονεκτούν όμως και από τα δύο συγκριτικά στοιχεία ως προς το χρόνο μεταβίβασης.

5) Το γεγονός ότι η περιοχή «ΛΑΓΑΝΑΣ» του δημοτικού διαμερίσματος Παντοκράτορα του Δ. Ζάκυνθο είναι παραθαλάσσια, τουριστικά αναπτυσσόμενη (υπάρχουν Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις), γεγονός το οποίο συνάδει και με την αυξητική τάση των συγκριτικών στοιχείων που τηρούνται στην αρμόδια υπηρεσία και αφορούν την εν λόγω περιοχή ,

Προσδιόρισε τη αξία του κρινόμενου ως εξής :

οικόπεδο 1210,28 τ.μ Χ180,00€/τ.μ =217.850,00€

Ακολούθως από την αρμόδια υπηρεσία, εκδόθηκε το υπ αρ. πρωτ/15.04.2019 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου και η υπ. αρ./15.04.2019 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν 4174/2013 τα οποία επιδόθηκαν στην προσφεύγουσα επιχείρηση.

Η προσφεύγουσα εταιρεία δεν ανταποκρίθηκε εγγράφως εντός της προθεσμίας των 20 ημερών από την κοινοποίηση του ανωτέρω σημειώματος σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 28 ν.4174/2013, και στην συνέχεια η αρμόδια Δ.Ο.Υ προέβη στην έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης.

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

1. Το κρινόμενο οικόπεδο ήταν και παραμένει τυφλό δηλαδή χωρίς πρόσβαση σε δρόμο και μη οικοδομήσιμο αφού οι τρεις πλευρές του εφάπτονται σε άλλα οικόπεδα και η τέταρτη πλευρά

εφάπτεται σε προβλεπόμενο μη διανοιγμένο μέχρι και σήμερα δρόμο, γεγονός που το καθιστά μη εκμεταλλεύσιμο.

2. Την χρονική περίοδο που έγινε η αγορά ήταν ίσως η χειρότερη εποχή των capital control, περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων ,που είχε ως αποτέλεσμα να οδηγήσει τις τιμές των ακινήτων ιδιαίτερα των μη άμεσα εκμεταλλεύσιμων προς τα κάτω.

Τα ακίνητα των οποίων παρατέθηκαν συγκριτικά στοιχεία από την Δ.Ο.Υ ήταν αρκετά μικρότερα σε έκταση, άμεσα εκμεταλλεύσιμα, διότι βρίσκονται σε διανοιγμένους και ποιο εμπορικούς δρόμους, οι μεταβιβάσεις τους είχαν γίνει το 2013 και 2014 όπου επικρατούσαν άλλες τιμές στην αγορά.

3. Η αξία του κρινόμενου σε καμία περίπτωση δεν ήταν ανακριβής .

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 πλησιόχρων 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 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 η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι τα συγκριτικά που ελήφθησαν είναι απρόσφορα καθόσον αφορούν οικόπεδα μικρότερης έκτασης άμεσα εκμεταλλεύσιμα διότι βρίσκονται σε διανοιγμένους και ποιο εμπορικούς δρόμους, οι μεταβιβάσεις τους είχαν γίνει το 2013 και 2014 όπου επικρατούσαν άλλες τιμές στην αγορά η κρινόμενη μεταβίβαση συντελέστηκε την χρονική περίοδο των capital control. Το κρινόμενο οικόπεδο ήταν και παραμένει τυφλό δηλαδή χωρίς πρόσβαση σε δρόμο και μη οικοδομήσιμο αφού οι τρεις πλευρές του εφάπτονται σε άλλα οικόπεδα και η τέταρτη πλευρά εφάπτεται σε προβλεπόμενο μη διανοιγμένο μέχρι και σήμερα δρόμο ,η αξία με την οποία δηλώθηκε σε καμία περίπτωση δεν ήταν ανακριβής.

Επειδή η κρινόμενη μεταβίβαση συντελέστηκε την **10.07.2015 και το πρώτο ληφθέν συγκριτικό στοιχείο αφορά μεταβίβαση που συντελέστηκε την 11.12.2014**, δηλαδή επτά μήνες πριν της κρινόμενης .

Επειδή η αρμόδια Δ.Ο.Υ έλαβε υπόψη της το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο υπογράφει ο , στο οποίο αναφέρεται ότι για έκδοση οικοδομικής αδείας του κρινόμενου απαιτείται η διάνοιξη του προβλεπόμενου δρόμου.

Επειδή ότι η περιοχή «ΛΑΓΑΝΑΣ» του δημοτικού διαμερίσματος Παντοκράτορα του Δ. Ζάκυνθο είναι παραθαλάσσια, τουριστικά αναπτυσσόμενη (υπάρχουν Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις), γεγονός το οποίο συνάδει και με την αυξητική τάση των συγκριτικών στοιχείων τα οποία τηρούνται στην αρμόδια υπηρεσία και αφορούν την εν λόγω περιοχή.

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

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη 25/7/2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας , νομίμως εκπροσωπούμενη από τον κατά της υπ’ αριθ. /2019 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΠΥΡΓΟΥ.

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου α/α/2019

Διαφορά φόρου	5.335,50
Πρόστιμο/τοκοί	4.697,36
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	10.032,86

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 ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

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 .

