



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ ΚΑΙ
ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α8 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Θεσσαλονίκη, 27.01.2020

Αριθμός απόφασης: 184

Ταχ. Δ/ση: Εγνατία 45
Ταχ. Κωδ. : 54630 - Θεσσαλονίκη
Τηλέφωνο : 2313-333254
FAX : 2313-333258
E-Mail : ded.thess@aade.gr

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 τροποποιήθηκε και ισχύει

β. του άρθρου 10 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.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει

γ. της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017)

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

3. Την αριθ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»

4. Την από09.2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της Α.Φ.Μ., κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Α' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ της από05.2019 επιφύλαξης κατατεθείσας μαζί (ενιαίο όλο) με την με αριθμό05.2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α8, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από09.2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, Α.Φ.Μ., 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 πάροδο άπρακτου του τριμήνου από την υποβολή στη Δ.Ο.Υ. Α΄ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ της από05.2019 επιφύλαξης ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατατεθείσας μαζί (ενιαίο όλο) με την με αριθμό05.2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, απερρίφθη αυτή σιωπηρώς από τον Προϊστάμενο της φορολογικής αρχής.

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά α) να γίνει δεκτή η παρούσα ενδικοφανής προσφυγή κατά της προσβαλλόμενης, σιωπηρής απόρριψης από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Α΄ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ της από05.2019 επιφύλαξης διατυπωμένης επί του σώματος της με αριθμό05.2019 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου με την οποία ζητείτο να μη προσδιορισθεί η αντικειμενική αξία του μεταβιβασθέντος ακινήτου στο ποσό των 235.131,80€, καθώς μη ορθώς για τον υπολογισμό της συνολικής αντικειμενικής αξίας συνυπολογίσθηκε οικοπεδική αξία γης και αξία δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης β) να προσδιορισθεί η αξία του μεταβιβασθέντος ακινήτου στο ποσό των 123.643,62€, γ) να γίνει νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου μεταβίβασης ακινήτου και να προσδιορισθεί αυτός στο ποσό των 3.820,59€ και δ) να της επιστραφεί νομιμοτόκως ως αχρεωστήτως καταβληθέν το ποσό των 3.444,98€.

Επειδή, με βάση τις διατάξεις των παρ. 1 και 5 του άρθρου 1 του α. ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 ορίζεται ότι:

«1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

.....

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των».

Επειδή, με βάση τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του α. ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 ορίζεται ότι:

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

Επειδή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 8 του α. ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 ορίζεται ότι:

«1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

Επειδή, με τη διάταξη του άρθρου 41α του Ν 1249/1982 ορίζεται ότι:

«1. Η φορολογητέα αξία 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 το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφερηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφερηρίας 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.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α').

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομείωσής τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973».

Επειδή, με την **ΠΟΛ 1310/1998** ορίσθηκε ότι:

«1. Αρχική Βασική Αξία γης (Α.Β.Α.) Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης ημιορεινής μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνικό, Επαρχιακό, Δημοτικό ή Κοινοτικό Δρόμο και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μ.

Η Αρχική Βασική Αξία ορίζεται και αναπροσαρμόζεται για κάθε Δήμο ή Κοινότητα της χώρας, με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση των αρμόδιων επιτροπών του άρθρου 41 του Ν. 1249/82.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.΄ ΑΡΧ.) Είναι η αξία γης σε δραχμές που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας.

.....

Άρθρο 2

Γενικές Εννοιες

1. Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, συμπληρώνεται ειδικό έντυπο ΑΑ - ΓΗΣ. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η Συνολική Αντικειμενική Αξία της Γης ως άθροισμα τριών συστατικών:

Α. Της Βασικής Αξίας Γης (ΒΑ), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση.

Β. Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α Οικ.), που υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει κτίσμα πάνω στην εδαφική έκταση και εφόσον η επιφάνεια του υπερβαίνει τα 15 τ.μ. και

Γ. Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ), που υπολογίζεται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

Γ1: Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν οριστεί όροι δόμησης και

.....

Άρθρο 4

Οικοπεδική Αξία (Α Οικ.)

1. Υπολογισμός

Η Οικοπεδική Αξία προκύπτει ως γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας (Τ.Ο.΄ ΑΡΧ.), επί το μέγεθος της οικοδομής και επί διάφορους συντελεστές ανάλογα με τη χρήση του κτίσματος, την παλαιότητά του, τον τρόπο κατασκευής του, την σύνδεση του με το δίκτυο ηλεκτρισμού ή ύδρευσης και τις ζημιές που τυχόν έχει υποστεί από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.΄ ΑΡΧ.)

Η Τ.Ο.΄ ΑΡΧ. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 1.

3. Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.)

Το Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.) είναι η ισοδύναμη ανηγμένη επιφάνεια του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα (Κ) υπολογισμού αντικειμενικής αξίας κτίσματος (ΑΑΚΤ).

4. Συντελεστής χρήσης κτίσματος

Ανάλογα με το είδος του κτίσματος, σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των εντύπων (Κ) υπολογισμού αντικειμενικής αξίας κτίσματος, εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ως εξής:

α. Κτίρια κατοικιών - μονοκατοικιών: 1,00

.....

Άρθρο 5

Αξία δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης (ΑΔ)

1. Υπολογισμός

Η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης (ΑΔ) προκύπτει:

α. Για δομήσιμη εδαφική έκταση ακάλυπτη, ως το γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας (Τ.Ο.΄ ΑΡΧ.) επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί αντίστοιχους συντελεστές ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της.

β. Για εδαφική έκταση με κτίσμα, ως το γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας επί τη διαφορά της επιφανείας των κυρίων χώρων του κτίσματος από το γινόμενο της επιφανείας της εδαφικής έκτασης, επί αντίστοιχους συντελεστές ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της. Εφόσον αυτή η διαφορά είναι αρνητική, δεν υπολογίζεται Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Εκμετάλλευσης (ΑΔ).

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.΄ ΑΡΧ.)

Η Τ.Ο.΄ ΑΡΧ. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παραγρ.2 του άρθρου 2.

3. Η Επιφάνεια της εδαφικής έκτασης

Η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα.»

Επειδή, με την ΠΟΛ 1127/2008 ορίσθηκε ότι:

«Με αφορμή ερωτήματα σχετικά με τον προσδιορισμό Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, σε περιοχές όπου εγκρίθηκαν πρόσφατα τα Γ.Π.Σ. με βάση τις διατάξεις του Ν. 2508/97 και για να μην υπάρχουν στο μέλλον αμφισβητήσεις και παρερμηνείες, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Ο προσδιορισμός της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της αριθμ. 1144814/26361/30-12-98 ΠΟΛ. 1310 (ΦΕΚ. 1328/Β/98) απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Ειδικότερα, πέραν των άλλων και στην περίπτωση που η εδαφική έκταση βρίσκεται μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια προστίθεται στη Βασική Αξία (ΒΑ) και Οικοπεδική Αξία (ΑΟικ) εφόσον έχει κτίσμα επιφανείας μεγαλύτερης των 15τ.μ., καθώς και Αξία Δυνατότητας περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ), με την προϋπόθεση ότι μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω Αξιοποίησης (Α Δ) υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογα με το ποσοστό δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Σύμφωνα με τα παραπάνω ως Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) νοούνται σχέδια δημοσιευμένα σε Φ.Ε.Κ. για περιοχές επεκτάσεως των σχεδίων πόλης. Συνήθως εκτείνονται σε επαφή με τα υφιστάμενα σχέδια πόλης και τους οικισμούς που καθορίζουν τις χρήσεις γης και γενικές ρυθμίσεις των προς πολεοδόμηση περιοχών. **Μέχρι να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης, στις περιοχές των Γ.Π.Σ. ισχύουν οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, αλλά για τις προβλεπόμενες σ' αυτά χρήσεις γης.**

Η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής δηλώνεται από τον φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τυχόν υφιστάμενο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απεικονίζεται η περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ή από την Κοινοτική ή Δημοτική Αρχή ή από το αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο ή **από ιδιώτη μηχανικό.**

Επομένως, τα αναφερόμενα κατά την παραπάνω απόφαση Γ.Π.Σ. περιλαμβάνουν μόνο περιοχές που προορίζονται για πολεοδόμηση, σύμφωνα και με τον Ν. 1337/83 (ΦΕΚ. 33/Α') που όριζε ότι το Γ.Π.Σ. καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές, ενός Δήμου ή Κοινότητας.

Όμως με τον Ν. 2508/97 θεσμοθετήθηκαν Γ.Π.Σ. που καλύπτουν όλη την περιοχή του ΟΤΑ, δηλαδή δεν περιλαμβάνουν αποκλειστικά και μόνο τις προς πολεοδόμηση περιοχές, αλλά και περιοχές που παραμένουν εκτός σχεδίου.

Αναλυτικότερα με τα Γ.Π.Σ. σύμφωνα με τον Ν. 2508/97 καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 1337/1983, γ) τα ήδη εγκεκριμένα Πολεοδομικά σχέδια κατά τη δημοσίευση του Ν. 2508/97 Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν' όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών.

Επειδή όπως φαίνεται από τα παραπάνω τα νέα Γ.Π.Σ. που θεσμοθετήθηκαν με το Ν. 2508/97 καλύπτουν ευρύτερες περιοχές των ΟΤΑ και όχι μόνο τις προς πολεοδόμηση, όπως τα Γ.Π.Σ. του Ν. 1337/83 που κατά την έννοιά τους εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις προσδιορισμού της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και προκειμένου να εξασφαλιστεί η ενιαία και ομοιόμορφη αντιμετώπιση αντιστοίχων περιπτώσεων, **διευκρινίζεται ότι μόνο για τις προς πολεοδόμηση περιοχές των Γ.Π.Σ. θα εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις προσδιορισμού της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.**

Επισημαίνεται επίσης ότι, (όπως ορίζεται στο Ν. 2508/97) οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών.

Μπορεί επίσης να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπτυξης ή αναμόρφωσης καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ).

Επομένως, προκειμένου να υπολογισθεί η αξία γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με το Αντικειμενικό σύστημα σε ΟΤΑ με εγκεκριμένα Γ.Π.Σ., θα πρέπει να προσδιορίζεται και να δηλώνεται η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με τις προς πολεοδόμηση περιοχές των Γ.Π.Σ. και όχι γενικά σε σχέση με τα συνολικά όρια των Γ.Π.Σ., τα οποία μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλες χρήσεις πέραν των προς πολεοδόμηση περιοχών.»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 20 του ν. 4174/2013:

«1. Όταν ο φορολογούμενος αμφιβάλλει σχετικά με την υποχρέωση υποβολής φορολογικής δήλωσης, έχει δικαίωμα να υποβάλει φορολογική δήλωση με επιφύλαξη, η οποία πρέπει να είναι ειδική και αιτιολογημένη. Κάθε γενική ή αόριστη επιφύλαξη θεωρείται άκυρη και δεν επιφέρει κανένα αποτέλεσμα. Ο Γενικός Γραμματέας δύναται να δεχθεί την επιφύλαξη και να διαγράψει το ποσό της φορολογητέας ύλης για την οποία διατυπώθηκε η επιφύλαξη εντός ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή της δήλωσης. Σε περίπτωση απόρριψης της επιφύλαξης ή παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας απάντησης, ο φορολογούμενος μπορεί να προσφύγει στην Ειδική Διοικητική Διαδικασία, σύμφωνα με το άρθρο 63 του Κώδικα.

2. Ομοίως μπορεί να διατυπωθεί επιφύλαξη σε ό,τι αφορά το χαρακτηρισμό της φορολογητέας ύλης και την υπαγωγή της σε άλλη φορολογία, σε άλλη κατηγορία, σε μειωμένο φορολογικό συντελεστή ή σε σχέση με τυχόν εφαρμοστέες εκπτώσεις και απαλλαγές.»

Επειδή, εν προκειμένω, η Α.Φ.Μ., κατέθεσε στη Δ.Ο.Υ. Α΄ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στις05.2019 την υπ' αρ./2019 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου με επιφύλαξη ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (ποσοστό 1/3 εξ αδιαίρετου αγροτεμαχίου εμβαδού 10.625,00 τ.μ. με αρ. τεμαχίου, κείμενου στη Δημοτική Κοινότητα Ωραιοκάστρου Θεσσαλονίκης μετά της επ' αυτού διώροφης οικοδομής, αποτελούμενης από ισόγειο 203,66 τ.μ., 1^ο όροφο 64,75 τ.μ., ισόγεια θέση στάθμευσης 36,40 τ.μ. και υπόγειο 34,80 τ.μ. και μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4475/2013 έτερους κύριους χώρους στο ισόγειο 2,43 τ.μ. και βοηθητική αποθήκη 46,61 τ.μ.). Η προσφεύγουσα και αγοράστρια του εν λόγω ακινήτου διατύπωσε την επιφύλαξή της «για τα ακίνητα εντός Γ.Π.Σ. που δεν έχει προχωρήσει η πράξη εφαρμογής και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα».

Επειδή, όπως ρητά δηλώνει ο συντάξας μηχανικός του από 17.05.2018 (συνυποβληθέντος με την υπ' αρ./2019 δήλωση Φ.Μ.Α.) τοπογραφικού διαγράμματος, το υπό κρίση αγροτεμάχιο βρίσκεται εντός Γ.Π.Σ. Δήμου Ωραιοκάστρου (ΦΕΚ 996 Δ/26.09.2003).

Επειδή, βάσει της με αριθμό 30872/2003 Υπουργικής απόφασης με την οποία τροποποιήθηκε το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Ωραιοκάστρου, η επέκταση των ορίων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου συμπεριλαμβάνει χρήσεις αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας, τοπικού κέντρου, χώρων αθλητισμού, πρασίνου, εκπαίδευσης, προνοίας, πολιτιστικών λειτουργιών και αναψυχής.

Επειδή, η επέκταση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Ωραιοκάστρου αφορά σε περιοχές προς πολεοδόμηση και συνακόλουθα βάσει της ΠΟΛ 1310/1998 σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1127/2008 ορθώς υπολογίσθηκε αξία δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης και οικοπεδική αξία για το μεταβιβασθέν ακίνητο.

Κατόπιν των ανωτέρω ο προβαλλόμενος ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί μη ορθού υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του υπό κρίση ακινήτου απορρίπτεται ως νόμω και ουσία αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της με αριθ. πρωτ./30.09.2019 ενδικοφανούς προσφυγής της, Α.Φ.Μ.

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

Υπ' αρ.05.2019 δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου.

Κύριος φόρος	7.053,95€
Δημοτικός φόρος	211,62€
Σύνολο	7.265,57€

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στην υπόχρεη.

Ακριβές αντίγραφο
Η υπάλληλος του Αυτοτελούς
Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΚΑΤΣΙΟΥΡΗΣ 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.