



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 27/4/2020

Αριθμός απόφασης 810

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. 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 Β2759/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 7/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία «.....», ΑΦΜ, με έδρα την νήσο, περιοχή κατά της υπ' αριθ./2019 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ./2019 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 22/11/2019 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 7/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία 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, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 19.552,75€, πλέον 18.483,21€ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως:

Από την προσφεύγουσα υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ ΡΟΔΟΥ η υπ' αριθ./2014 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την απόκτηση με αγοραπωλησία των 10/12 εξ αδιαιρέτου μεριδίων ενός αγρού έκτασης 13.437 τ.μ- που βρίσκεται στη θέση «.....» της Δημοτικής ενότητας από τους πωλητές: α) με ΑΦΜ (5/12 εξ αδιαιρέτου) και β) με ΑΦΜ (5/12 εξ αδιαιρέτου) με αγοράστρια την ανώνυμη εταιρεία "....." με ΑΦΜ, βάσει της οποίας συντάχθηκε το με αρ./2014 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου

Στη συνέχεια η αρμόδια ΔΟΥ ΡΟΔΟΥ προέβη σε έλεγχο της ανωτέρω δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3,8 και 10 του ν 1587/1950 κατόπιν της υπ. αρ./2019 εντολής ελέγχου και προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ακινήτου ως ακολούθως:

Με βάσει το συγκριτικό στοιχείο ομοειδούς ακινήτου της υπηρεσίας του φακέλου ΦΜΑ/12 όπου μεταβιβάστηκε ποσοστό οικόπεδο επιφανείας 8.700 τ.μ. προς 86€/τ.μ. στην ίδια θέση της κτηματικής περιφέρειας με κτηματομερίδα/..... και με οριστική αξία 86€/τ.μ.

Το κρινόμενο προσομοιάζει ως προς την θέση ως προς το μέγεθος και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά με το ληφθέν συγκριτικό στοιχείο (απέχει 400 περίπου μέτρα από το συγκριτικό και τα δύο απέχουν από την θάλασσα περίπου 500 μέτρα), αλλά πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας η αξία του προσδιορίστηκε ως εξής:

Οικόπεδο 13.437,00X 10/12=11.197,50Τ.Μ. Χ90,00€/ΤΜ=1.007.775,00€.

Αντί της δηλωθείσας 375.000€.

Ακολούθως εστάλη στην προσφεύγουσα η με αρ. πρωτ./...../2019 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου και το Σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου κατά τα οριζόμενα του άρθρου 28 του ν 4174/2013.

Η προσφεύγουσα δεν ανταποκρίθηκε στην ως άνω πρόσκληση και στην συνέχεια εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

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

1. Η προσβαλλόμενη πράξη είναι εσφαλμένη, διότι το συγκριτικό στοιχείο που ελήφθη υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου, είναι εξωπραγματικό καθώς δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου αλλά ούτε και στην πραγματική αξία των ακινήτων της περιοχής, οφείλεται σε άλλους άσχετους λόγους που αφορούν τον αγοραστή της κτηματομερίδας/..... . Η αξία των 375.000€ που δηλώθηκε το κρινόμενο με την υποβληθείσα δήλωση στην Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ είναι η πραγματική λαμβανομένου υπόψη της μεγάλης οικονομικής κρίσης και της κατακόρυφης πτώσης των τιμών των ακινήτων.

2. Προς επίρρωση των ισχυρισμών της επισυνάπτει την με αρ./2019 μελέτη εκτίμηση αγοραίας αξίας γηπέδου εντός του πιστοποιημένου Εκτιμητή Υπουργείου Οικονομικών που αφορά την ενοποιημένη μερίδα/..... γαιών αρχικής έκτασης 13.347,00 τ.μ. και μετά την ενοποίηση της με την μερίδα/..... γαιών συνολικής έκτασης 18.937,00 τ.μ. όπου προσδιόρισε την αγοραία αξία των 18.937,00 τ.μ. στις 16/12/2019 σε 1.135.000 € δηλαδή αγοραία αξία του κρινόμενου 60 €/τ.μ. με την κάτωθι αιτιολογία:

το κρινόμενο βρίσκεται σε περιοχή με πλήρη τουριστική ανάπτυξη είναι μέσης πυκνότητας δόμησης και αποτελείται από μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 4 και 5 αστέρων σε συνδυασμό με μερικά διάσπαρτα ασκεπή γήπεδα. Η περιοχή έχει έντονη κίνηση κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου με μειονέκτημα την πλήρη εξάρτηση από την τουριστική περίοδο, καθώς την χειμερινή περίοδο από Νοέμβριο μέχρι Απρίλιο τα ξενοδοχεία και τα καταστήματα της περιοχής είναι κλειστά..... το κρινόμενο εξ ολοκλήρου βρίσκεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη NATURA και σε περιοχή ως καταφύγιο άγριας ζωής.... απέχει 600 μέτρα από το παραλιακό μέτωπο... από την αυτοψία που έγινε διαπιστώθηκε ότι στο εκτιμώμενο ακίνητο έχει ανεγερθεί ξενοδοχειακή μονάδα.... οι αξίες των ακινήτων στην περιοχή πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης του έτους 2008 παρουσίαζαν άνοδο, ενώ από την έναρξη της κρίσης και μετά παρουσιάζουν πτωτική τάση.... παρατίθεται έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, αγγελίες κτηματομεσιτικών γραφείων, με τιμές ανά τ.μ. από 47 €/τ.μ. έως 75 €/τ.μ., (σελ 8, 9 ,11,16,17, 20 της έκθεσης).

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης 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 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.

3.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 τον φόρο που αναλογεί σ' αυτή, χωρίς πρόσθετο φόρο.

4.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 ΠΟΛ 1091/1996 στην οποία αναφέρεταιουσιώδη στοιχεία που επιδρούν αυξητικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων, κατά τρόπο αντικειμενικό είναι η αναβάθμιση μιας περιοχής λόγω ένταξης της στο σχέδιο πόλεως διάνοιξη δρόμων, ανέγερση εμπορικών κέντρων, δημιουργία πολιτιστικών κέντρων, χώρων αναψυχής κλπ... αντίθετα στοιχεία που επιδρούν μειωτικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων είναι θεομηνίες, πλημμύρες, πυρκαγιές, δέσμευση εκτάσεων κλπ...

Επειδή το συγκριτικό που λήφθηκε υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου βρίσκεται στην ίδια θέση με το ακίνητο της δήλωσης **ΦΜΑ/12** όπου μεταβιβάστηκε ποσοστό οικόπεδο επιφανείας 8.700 τ.μ. προς 86€/τ.μ. στην ίδια θέση της κτηματικής περιφέρειας με κτηματομερίδα/..... με οριστική αξία 86€/τ.μ.

Επειδή το κρινόμενο προσομοιάζει ως προς την θέση ως προς το μέγεθος και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά με το ληφθέν συγκριτικό στοιχείο (απέχει 400 περίπου μέτρα από το συγκριτικό και τα δύο απέχουν από την θάλασσα περίπου 500 μέτρα).

Επειδή στις απόψεις της η αρμόδια Δ.Ο.Υ. αναφέρει και τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία:

1)ΦΜΑ/2012, συμβόλαιο/2011, οικόπεδο 8.700 τ.μ., εκτός σχεδίου στον τομέα IV άρτιο και οικοδομήσιμο 500, μέτρα από την θάλασσα, **τιμή 86€/τ.μ.**

2)ΦΜΑ/2014, συμβόλαιο/2014, οικόπεδο 8.770 τ.μ., εκτός σχεδίου στον τομέα V άρτιο και οικοδομήσιμο 650 μέτρα από την θάλασσα, **τιμή 92€/τ.μ.**

3) ΦΜΑ/2014, συμβόλαιο/2015, οικόπεδο 3.600 τ.μ., εκτός σχεδίου στον τομέα IV άρτιο και οικοδομήσιμο 800 μέτρα από την θάλασσα, **τιμή 90€/τ.μ.**

4) ΦΜΑ/2014, χρησικτησία, οικόπεδο 3.996 τ.μ. εκτός σχεδίου στον τομέα IV μη άρτιο και μη **οικοδομήσιμο**, 350 μέτρα από την θάλασσα, **τιμή 85€/τ.μ.** (μειονεκτεί).

Ειδικότερα, τα συγκριτικά της ΔΟΥ αφορούν ακίνητα που βρίσκονται εντός της ζώνης οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) που έχει καθοριστεί με/88 σύμφωνα με το οποίο καθορίζονται κατά περιοχές, που φαίνονται με τα στοιχεία Ι, ΙΙ, ΙΙΙ, ΙV, V και VI κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης. Τα υπόλοιπα ακίνητα του αγροκτήματος που δεν εντάσσονται σε αυτές τις ζώνες θεωρούνται ως εκτός σχεδίου με τις γενικές διατάξεις και η αξία τους προσδιορίζεται με τα αντικειμενικά κριτήρια «για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης».

Επειδή στην έκθεση εκτίμησης αναφέρεται ότι η κατάσταση της αγοράς ακινήτων παρουσιάζει πτωτικές τάσεις λόγω της οικονομικής κρίσης και δεν λαμβάνει υπόψη το γεγονός ότι η ύφεση στην αγορά των ακινήτων δεν έπληξε το δυναμικό κομμάτι τουρισμού σε κοσμοπολίτικους προορισμούς της Ελλάδας, όπως Μύκονο, Σαντορίνη, Κρήτη, Ρόδο, Κέρκυρα, Χαλκιδική κλπ.

Επειδή τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρει ο εκτιμητής από τις αγγελίες δεν έχουν κτηματολογικές μερίδες οπότε μπορεί να βρίσκονται γενικά στην εκτός σχεδίου περιοχή και να μην έχουν τους ειδικούς όρους δόμησης όπως το κρινόμενο το οποίο έχει ξενοδοχειακή μονάδα, επιπλέον ο εκτιμητής αναφέρεται στην επιφάνεια του ενοποιημένου ακινήτου που προέκυψε μετά την αγοραπωλησία.

Επειδή τα συγκριτικά στοιχεία που επικαλούνται οι μεσίτες και ο εκτιμητής αφενός δεν αποτελούν οριστικά στοιχεία αφετέρου δεν ανάγονται στον χρόνο φορολογίας που είναι το έτος 2014.

Επειδή σύμφωνα με όλα τα ως άνω διαλαμβανόμενα η αξία του κρινόμενου που προσδιορίστηκε από την Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ κρίνεται ορθή οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας ότι το συγκριτικό στοιχείο που ελήφθη υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου, είναι εξωπραγματικό καθώς δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου, απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη της από 7/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ...../2019 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ.

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης αρ./2019

Διαφορά φόρου	19.552,75
Προσαυξ. και τόκοι ν 4174/2013	18.483,21
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	38.035,96

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.