



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 21/10/2020

Αριθμός απόφασης 2222

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

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 Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 28/8/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, κατοίκου, οδός Τ.Κ. κατά της υπ' αριθ...../2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΥΡΓΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΥΡΓΟΥ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 12/6/2020 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 28/8/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, 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./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΥΡΓΟΥ καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 10.495,12 €, πλέον 7.392,76€ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013) πλέον δημοτικός φόρος 314,85€.

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με το υπ' αριθμ./2018 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου, ο προσφεύγων προέβη σε αγορά κατά πλήρη κυριότητα οικοπέδου εκτάσεως 1740,99 μ2, το οποίο βρίσκεται στη θέση «.....» εντός του οικισμού της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου της Περιφερειακής Ενότητας της Περιφέρειας, το οποίο βρίσκεται εντός του αραιοδομημένου τμήματος του οικισμού, το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο υπογράφει ο Πολιτικός Μηχανικός

Το ανωτέρω οικόπεδο προήλθε από κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου και έχει απόσταση από θάλασσα 190 μέτρα.

Το συνολικό καταβληθέν τίμημα της ως άνω αγοραπωλησίας ανήλθε στο συνολικό ποσό των 68.000ευρώ, (η προσωρινή του αξία βάσει εκτίμησης της Δ.Ο.Υ. 417.837,60€) και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης.

Στη συνέχεια η αρμόδια ΔΟΥ ΠΥΡΓΟΥ προέβη σε έλεγχο της ανωτέρω δήλωσης φόρου μεταβίβασης, 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 τα συγκριτικά στοιχεία ομοειδούς ακινήτου της υπηρεσίας:

1.Από τον **ΦΜΑ**/2017: μεταβιβάσθηκε οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1.133,00 μ2 το οποίο βρίσκεται στον οικισμό του Δ.Δ. στο Βόρειο μέρος του οικισμού, με πρόσωπο στην δημοτική οδό στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού (με αρτιότητα στα 600μ2), απέχει από την θάλασσα 300 μέτρα περίπου και εκτιμήθηκε οριστικά προς 250 ευρώ/μ2

2. Από τον **ΦΜΑ**/2018 μεταβιβάσθηκε οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 253,28 μ2 το οποίο βρίσκεται στον οικισμό του Δ.Δ. στο Βόρειο μέρος του οικισμού στην θέση επί της οδού στο αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού (με αρτιότητα στα 1200 μ2), και εκτιμήθηκε οριστικά προς 255 ευρώ/μ2.

Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη του τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία από τα οποία:

α) το πρώτο συγκριτικό στοιχείο το οποίο απέχει από το κρινόμενο περίπου 70 μέτρα, πλεονεκτεί έναντι αυτού, διότι βρίσκεται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού (αρτιότητα στα 600 μ2 και συνορεύει με την δημοτική οδό (οδός ασφαλτοστρωμένη), μειονεκτεί όμως ως προς τον χρόνο μεταβιβάσεως και την μεγαλύτερη απόσταση από την θάλασσα.

Και

β) το δεύτερο συγκριτικό στοιχείο το οποίο απέχει από το κρινόμενο από 100 έως 200 μέτρα, βρίσκεται στην ίδια θέση (θέση) με το κρινόμενο ακίνητο, στην ίδια **αραιοδομημένη περιοχή του οικισμού** (με αρτιότητα στα 1200 μ2), πλεονεκτεί όμως έναντι του κρινόμενου ως προς την μικρότερη έκτασή του και τον χρόνο εκτίμησης του, **προσδιόρισε** την αγοραία του αξία με ημερομηνία σύνταξης συμβολαίου 02.03.2018 στα 240,00 ευρώ /μ2, ήτοι: Οικόπεδο 1.740,99 μ2 x 240,00 ευρώ /μ2 = 417.837,60 ευρώ.

Ακολούθως από την αρμόδια υπηρεσία εκδόθηκε σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 28 του ν 4174/2013, το υπ αρ. πρωτ/2020 Σημείωμα Διαπιστώσεων και η προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου με αριθμό πράξης 18/2020, με την οποία προσδιορίσθηκε η φορολογική αξία του ακινήτου, ο φόρος που αναλογεί και το ύψος του πρόσθετου φόρου ανακρίβειας τα οποία κοινοποιήθηκαν στον προσφεύγοντα.

Ο προσφεύγων δεν ανταποκρίθηκε εντός της τασσόμενης προθεσμίας των 20 ημερών από την κοινοποίηση του ανωτέρω σημειώματος και ακολούθως εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

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

Α.Η αξία του κρινόμενου ακινήτου, που προσδιορίσθηκε από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. στο ποσό των διακοσίων σαράντα ευρώ (240,00) ανά τετραγωνικό μέτρο, αξία που υπερβαίνει κατά πολύ την εμπορική και πραγματική αξία του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα των διατάξεων της παρ 1 του άρθρου 1 και της παρ 2 του άρθρου 3 του ν 1521/1950.

Στην κρινόμενη περίπτωση πρόκειται για ένα οικόπεδο, το οποίο δεν βρίσκεται κοντά της παραλίας της, αλλά βρίσκεται σε απόσταση περίπου 200 μέτρων από την θάλασσα μέσα σε ένα αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού του και του οποίου η εμπορική αξία

προσδιορίσθηκε κατόπιν αιτήματος του από τον εκτιμητή ακινήτων και Πολιτικό Μηχανικό στην αξία των 164.000 Ευρώ.

Η αρμόδια Αρχή έκανε δεκτό ότι είναι ομοειδές και κατάλληλο προς σύγκριση το μεταβιβαζόμενο με την υπ' αριθμ. /2017 δήλωση ΦΜΑ οικόπεδο, συνολικού εμβαδού 1.133 τ.μ., ευρισκόμενο εντός του οικισμού της, και το οποίο εκτιμήθηκε στο ποσό των 250,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Όσον αφορά το ανωτέρω συγκριτικό στοιχείο, αυτό βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη θέση έναντι του δικού του ακινήτου, καθόσον το ακίνητο αυτό **βρίσκεται σε συνεκτικό σημείο του οικισμού και κυρίως συνορεύει με τη δημοτική οδό του** Πρόκειται για την περιοχή «φιλέτο» του οικισμού, καθόσον στο σημείο αυτό της περιοχής είναι εύκολη η πρόσβαση και η μεταφορά από και προς την ευρύτερη περιοχή, καθόσον η εν λόγω οδός αποτελεί το μοναδικό ασφαλτοστρωμένο δρόμο του οικισμού και στην ουσία είναι η οδική αρτηρία για τη μετακίνηση εντός του οικισμού, αλλά και προς την πόλη της Σε αντίθεση με το ανωτέρω ακίνητο, το δικό του ακίνητο δεν βλέπει καθ' ολοκληρίαν σε «νευραλγική», οδό η οποία αποκαλείται στην προσβαλλόμενη πράξη ως 'δημοτική οδός', ενώ ταυτόχρονα βρίσκεται σε πιο βόρειο και αραιοκατοικημένο τμήμα του οικισμού. Το γεγονός δε ότι το συγκρινόμενο ακίνητο απέχει περισσότερα μέτρα από τη θάλασσα σε σύγκριση με το δικό του ουδεμία επιρροή ασκεί, καθόσον κανένα από τα εν λόγω ακίνητα δεν βρίσκεται μπροστά από την αμμώδη παραλία της (κάτι που εύλογα θα αύξανε την αξία του ακινήτου). Επί πλέον με το ληφθέν συγκριτικό στοιχείο η μεταβίβαση έγινε το Νοέμβριο του έτους 2017, ήτοι 3,5 μόλις μήνες πριν λάβει χώρα η μεταβίβαση του δικού του ακινήτου με δεδομένη την οικονομική κρίση που βιώνει η χώρα, υπήρχε πτωτική τάση στο επίπεδο των αγοραπωλησιών και μείωση της αξίας των ακινήτων της περιοχής. Περαιτέρω, η αρμόδια Αρχή αξιοποίησε ως ομοειδές και κατάλληλο το (β') συγκριτικό στοιχείο με την υπ' αριθμ. /2018 ΦΜΑ, οικόπεδο, συνολικού εμβαδού 253,28 τ.μ., ευρισκόμενο εντός του οικισμού της, και το οποίο εκτιμήθηκε στο ποσό των 255,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Όσον αφορά λοιπόν το ανωτέρω συγκριτικό στοιχείο, αυτό βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη θέση έναντι του δικού του ακινήτου, όπως και πάλι αποδέχεται η αρμόδια ΔΟΥ, καθόσον και το ακίνητο αυτό βρίσκεται σε συνεκτικό σημείο του οικισμού και συνορεύει με τη δημοτική οδό του Περαιτέρω, επιρροή ασκεί το γεγονός ότι δεύτερο συγκριτικό στοιχείο πλεονεκτεί έναντι του δικού του ακινήτου ως προς τη μικρότερη έκτασή του, ενώ αναφορικά με το χρόνο μεταβίβασης αξίζει να σημειωθεί ότι το αξιοποιούμενο συγκριτικό στοιχείο

μεταβιβάσθηκε τον Αύγουστο του έτους 2018, ήτοι 5 μόλις μήνες αφότου έλαβε χώρα η μεταβίβαση του δικού του ακινήτου. Ως εκ τούτου, η διαφορά αυτή στο χρόνο μεταβίβασης δεν μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά τις τιμές και την αξία των ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο. **Ως εκ τούτου, τα συγκριτικά στοιχεία που επέλεξε η αρμόδια φορολογική Αρχή ήταν ακατάλληλα, δεν ήταν πρόσφορα και ικανά να οδηγήσουν στην ορθή εκτίμηση της αξίας του υπό κρίση μεταβιβαζόμενου ακινήτου μου και δεν θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την οριστική εκτίμηση της αξίας αυτού.**

B. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα αναφορικά με το αρχικό χρονικό διάστημα στο οποίο ξέσπασε η οικονομική κρίση, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 4,6% τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 (-5,3%, -4,4% και -4,1% το α', β' και γ' τρίμηνο αντίστοιχα). Η μείωση αυτή των τιμών σε όλη την περίοδο της κρίσης ήταν μεγαλύτερη για τα "παλαιά" διαμερίσματα (άνω των 5 ετών, -4,8%, -5,0% και -5,2% το 2009, 2010 και τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 αντίστοιχα) από ότι τα "νέα" (έως 5 ετών, -2,0%, -4,2% και -3,5% το 2009, 2010 και τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 αντίστοιχα), γεγονός που αντανakλά τη σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές.

Παρόλα αυτά, οι αντικειμενικές ζώνες των ακινήτων εν γένει δεν έχουν αναπροσαρμοσθεί ως θα όφειλαν, προκειμένου να ανταποκρίνονται στις εμπορικές τιμές των ακινήτων και να βρίσκονται οι εμπορικές και οι αντικειμενικές αξίες σε μία αντιστοιχία. Φαντάζει εξωπραγματικό, όμως οι αντικειμενικές αξίες σε κάποιες ζώνες περιοχών έχουν παραμείνει υπερβολικά υψηλές σε περιοχές που οι μεταβιβάσεις ακινήτων έχουν εκλείψει! **Τέτοια περίπτωση αποτελεί και η δική του, αφού η αξία του εν λόγω ακινήτου, όπως προσδιορίζεται στην προσβαλλόμενη πράξη είναι 7πλάσια από την εμπορική του!!! Το τίμημα που δηλώθηκε με την υπ' αριθμ./2018 δήλωση ΦΜΑ προσεγγίζει την σημερινή εμπορική του αξία, όπως αποδεικνύεται και από την προσκομιζόμενη μελέτη εκτίμησης της εμπορικής αξίας του ακινήτου του Εκτιμητή Πολιτικού Μηχανικού, Είναι ωστόσο εξωφρενικό να εκτιμάται η αξία ενός οικοπέδου στην περιοχή της στο ποσό των 300.000 ή 400.000 ευρώ (ή και περισσότερα) και η αντικειμενική αξία του τετραγωνικού μέτρου να προσδιορίζεται στο ποσό 240,00 ευρώ ανά τ.μ. (ή και περισσότερα), καθόσον η φήμη της περιοχής, το ενδιαφέρον της αγοραστικού**

κοινού και οι επικρατούσες συνθήκες στην σύγχρονη οικονομία αλλά και η ευρύτερη περιοχή της , η οποία δεν αποτελεί τουριστικό πόλο έλξης, δεν δικαιολογούν και δεν ανταποκρίνονται στις εκτιμήσεις αυτές. Τέτοιες αντικειμενικές αξίες θα ανταποκρίνονταν και θα δικαιολογούνταν μόνο στην περίπτωση ακινήτων σε εξωτικές/νησιωτικές περιοχές της χώρας και του εξωτερικού, όπου ο ρυθμός ανάπτυξης και το αγοραστικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν άλλη ανάπτυξη και πόλο έλξης ημεδαπών και αλλοδαπών, όχι όμως στην περίπτωση του μικρού οικισμού στην! **Παράλληλα η εκτιμώμενη αξία σε διπλανές περιοχές με αυτή του οικισμού της κυμαίνεται στην αξία των 10 και των 20 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (π.χ.,,, δηλαδή μέσα σε απόσταση λίγων χιλιομέτρων κάποια ακίνητα να εκτιμώνται στην αξία των 250 ευρώ ανά τ.μ. (ή και περισσότερο) και κάποια ακίνητα σε απόσταση 20 χλμ από τα πρώτα να εκτιμώνται στην αξία των 7,8,10, 12 ευρώ ανά τ.μ.!**

Κατά τον καθορισμό της τιμής οικοπέδων ανά τετραγωνικό μέτρο στην υπό κρίση περιοχή δεν ελήφθησαν υπόψη και δεν συνεκτιμήθηκαν οι προκύπτουσες βάσει του αντικειμενικού συστήματος τιμές οικοπέδων των όμορων πολεοδομικών ενότητων, με αποτέλεσμα η προσδιορισθείσα με την προσβαλλόμενη πράξη τιμή (240 ευρώ ανά τ.μ) να ανέρχεται σε ύψος τριπλάσιο από τις προκύπτουσες, κατ' εφαρμογήν του αντικειμενικού συστήματος, τιμές οικοπέδων στις όμορες πολεοδομικές ενότητες της,, (κ.λπ.), **κατά παράβαση της αρχής της φορολογικής ισότητας, χωρίς να συντρέχουν αποχρώντες λόγοι που να δικαιολογούν τέτοια υπέρμετρη διαφοροποίηση στον καθορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων.**

Γ. Τις διατάξεις του άρθρου 4 και 25 του Συντάγματος.

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

πλησιόχρων 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 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 προσδιορίστηκε 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 πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων".

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41α όπως προστέθηκε με την παρ.1 άρθρ.10 Ν.2386/1996

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 αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας 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').

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι, ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία αυτού διότι, τα ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία είναι απρόσφορα, η οικονομική κρίση είχε σαν συνέπεια την πτώση της αξίας των ακινήτων, οι εμπορικές αξίες δεν βρίσκονται σε αντιστοιχία με τις αντικειμενικές και προς επίρρωση των ως άνω **προσκόμισε μελέτη εκτίμησης της εμπορικής αξίας του ακινήτου του Εκτιμητή Πολιτικού Μηχανικού που προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου σε 164.000,00€.**

Οι ισχυρισμοί αυτοί του προσφεύγοντος κρίνονται αόριστοι και αβάσιμοι διότι:

Α) στις απόψεις της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. **αναφέρει ότι** ο οικισμός της του δημοτικού διαμερίσματος του δήμου είναι οικισμός παραθαλάσσιος, τουριστικά αναπτυσσόμενος (ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις) γεγονός το οποίο συνάδει με την αυξητική τάση των συγκριτικών στοιχείων που τηρούνται στην υπηρεσία και αφορούν την εν λόγω περιοχή.

Β) Σύμφωνα με το βιβλίο συγκριτικών στοιχείων της υπηρεσίας του οικισμού οι αξίες ανέρχονται σε 550 €/ τ.μ

Γ) Τα ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία δεν απέχουν χρονικά από το κρινόμενο **(2/3/2018)** συγκριτικά **13/11/2017 και 13/8/2018**, επί της ουσίας είναι στον ίδιο χρόνο φορολογικής υποχρέωσης και επίσης το πρώτο συγκριτικό απέχει 70 μέτρα από το κρινόμενο. Το κρινόμενο οικοπέδο προήλθε από κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου, και συνορεύει ανατολικό με ιδιοκτησία , Δυτικά με ιδιοκτησία και , Βόρεια με ιδιοκτησία , και νότια με δημοτική οδό. (τεμάχιο αναδασμού)
(απόσταση από θάλασσα 190 μέτρα).

Δ) Ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου οικοπέδου έγινε με βάση τα ως άνω ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν 1521/1950 και όχι των διατάξεων αντικειμενικού προσδιορισμού των τιμών του άρθρου με την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν 1249/1982 που δεν έχουν εφαρμογή στη κρινόμενη περίπτωση.

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

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι η φορολογική αρχή με την εκτίμηση της, παραβίασε την αρχή της αναλογικότητας που απορρέει από τις διατάξεις του άρθρο 4 και 25 του Συντάγματος. Ο ισχυρισμός αυτός του προσφεύγοντος είναι σε κάθε περίπτωση πλήρως αβάσιμος, αυθαίρετος και καθόλα απορριπτέος με βάση την αρχή της στενής ερμηνείας των φορολογικών διατάξεων, η οποία υπαγορεύει την ερμηνεία των φορολογικών ρυθμίσεων με βάση το γράμμα του νόμου. Η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται

και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος οι κανονιστικές αποφάσεις της Διοίκησης προσβάλλονται με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του ΣΤΕ.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 28/8/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ...../2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018 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/2020

Διαφορά φόρου	10.495,12€
Δημοτικός	314,85€
Πρόστιμο/τόκοι	7.392,76€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	18.202,73€

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.