



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** : 213160456

Καλλιθέα 3/2/2021

Αριθμός απόφασης 387

## 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 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) 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.

δ. Της Α. 1273/14-12-2020, περί αναστολής και παράτασης της παρ. 4 του άρθρου έκτου, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, (ΦΕΚ Τ. Β' 5597/21-12-2020)

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 13/8/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ..... του ....., ΑΦΜ ....., κατοίκου ....., οδός ..... Τ.Κ. .... κατά της υπ' αριθ. .../...../...../2020 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. ..../...../...../2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της

Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 13/7/2020 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 13/8/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής 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 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγοντος φόρος ποσού 4.444,66 €, πλέον 2.222,33€ (πρόστιμο άρθρου 58 του ν 4174/2013).

#### ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Από την προσφεύγουσα υποβλήθηκε η υπ' αριθ. ..../2015 δήλωση μεταβίβασης για την απόκτηση των 30/60 εξ αδιαιρέτου μεριδίων ενός αγρού, που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια ..... , εκτάσεως 4.752τ.μ. (κτηματομερίδα ...../.....), λόγω χρησικτησίας δυνάμει του υπ' αριθμ. ..../2015 πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς του Ειρηνοδικείου ..... και με το οποίο αναγνωρίστηκε ότι συμπληρώθηκε στο πρόσωπο της ..... του ..... ο νόμιμος χρόνος της κτητικής παραγραφής για την κτήση με χρησικτησία.

Πρόκειται για αγρό κείμενο στον τομέα IV της Ζ.Ο.Ε ..... σε περιοχή χαρακτηρισμένη NATURA, ως καταφύγιο άγριας ζωής, απέχει από την θάλασσα 400 μέτρα. Βρίσκεται εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. .... και είναι άρτιος και οικοδομήσιμος σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Κατόπιν, η αρμόδια υπηρεσία προέβη σε προεκτίμηση της αγοραίας αξίας του δηλωθέντος ακινήτου και προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου σε 204.336€, όπως προκύπτει από το έντυπο της δήλωσης, η οποία δεν έγινε αποδεκτή από την προσφεύγουσα εντός της τασσομένης προθεσμίας των δύο μηνών που ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις.

Στην συνέχεια εκδόθηκε η με αριθμό ...../2020 εντολή μερικού ελέγχου προκειμένου να προσδιοριστεί βάσει συγκριτικών η αξία του ως άνω κρινόμενου ακινήτου.

#### Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη του τα κάτωθι συγκριτικά:

1.Με την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ΦΜΑ ...../2012 μεταβιβάστηκε ποσοστό οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 8.700τ.μ.  $X \frac{51,21}{1000} X \frac{1}{2} = 222,76$ τ.μ. με το υπ' αριθμ. ..../2011 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου ..... , ..... , που βρίσκεται εκτός σχεδίου, στον τομέα IV της Ζώνης ..... άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση «.....» της κτηματικής περιφέρειας ..... , με κτηματομερίδα ..... γαιών ..... και εκτιμήθηκε 86,00€ το 1τμ. Η υπόθεση αυτή περαιώθηκε οριστικά.

2. Με την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ΦΜΑ ...../2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 8.770τ.μ. -με το υπ' αριθμ. .... /2014 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου ..... - εκτός σχεδίου στον τομέα IV Ζώνης ....., άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση «.....» της κτηματικής περιφέρειας ..... με κτηματομερίδα ..... γαιών ....., απέχει 650 μέτρα από την θάλασσα και εκτιμήθηκε 92€/τ.μ. Η υπόθεση αυτή περαιώθηκε οριστικά.

3. Με την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ΦΜΑ ...../2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 3.600τ.μ. -με το υπ' αριθμ. .... /2015 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου ....., ..... - που βρίσκεται εκτός σχεδίου στον τομέα IV Ζώνης ....., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση «.....» της κτηματικής περιφέρειας ..... με κτηματομερίδα ..... γαιών ....., απέχει 800 μέτρα από την θάλασσα και εκτιμήθηκε 90€/τ.μ. Η υπόθεση αυτή περαιώθηκε οριστικά.

**Ο έλεγχος της Δ.Ο.Υ. προσδιόρισε τη αξία του κρινόμενου** αφού έλαβε υπόψη το μέσο όρο των τιμών των συγκριτικών στοιχείων, καθώς και ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω χρόνου φορολογίας αλλά μειονεκτεί ως προς το γεγονός ότι πρόκειται για εξ αδιαιρέτου ποσοστό σε 90,00€/τ.μ., ήτοι συνολική αξία 213.840€ (4.752τ.μ X 30/60 X 90,00€/τ.μ.).

Ακολούθως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν 4174/2013 συντάχθηκε Σημείωμα Διαπιστώσεων ελέγχου και Πράξη Προσωρινού Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης, τα οποία κοινοποιήθηκαν στην προσφεύγουσα προκειμένου να εκφέρει εγγράφως τις απόψεις της επί των διαπιστώσεων του ελέγχου.

Η προσφεύγουσα υπέβαλε το με αρ. πρωτ. .... /2020 υπόμνημα με τις απόψεις της επί των διαπιστώσεων του ελέγχου, οι οποίες δεν έγιναν αποδεκτές και ακολούθως συντάχθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

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

Το κρινόμενο ακίνητο δεν παρουσιάζει καμία ομοιότητα με τα ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία αφού το μοναδικό κοινό που έχει με αυτά είναι ότι βρίσκεται στην ίδια κτηματική ενότητα. Τα ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία βρίσκονται δίπλα σε μεγάλες και πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες είτε κοντά στη θάλασσα, είτε κοντά στον κεντρικό και ιδιαίτερα εμπορικό δρόμο των «ευκαλύπτων». Αντίθετα το κρινόμενο βρίσκεται στην «εσχατιά» της περιοχής στους πρόποδες του βουνού της ..... μακριά από την θάλασσα η οποία δεν είναι ορατή από αυτό.

Ειδικά στην κρινόμενη περίπτωση ο μόνος ενδιαφερόμενος αγοραστής του ακινήτου της, ήταν η εταιρεία με την επωνυμία «.....», με την οποία είχε έρθει σε διαπραγματεύσεις και είχε προσυμφωνήσει την πώληση του με το υπ. αρ. .... /2014 προσυμφώνου του ..... με τίμημα, 70.000 € όση η

εμπορική του αξία. Με δεδομένη δε την οικονομική κρίση και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 1521/1950 σε συνδυασμό με το άρθρο 10 του ΝΔ 118/1973 η καθαρά πρόσδοος των υπό μεταβίβαση ακινήτων, ήτοι το κέρδος που αποφέρουν στον φορολογούμενο αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για τον προσδιορισμό της αξίας τους που δεν μπορεί να καθοριστεί με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Η αξία του ακινήτου της, που προσδιορίσθηκε με την προσβαλλόμενη πράξη και ανέρχεται στο ποσό των 213.840€ (4.752τ.μ. Χ 30/60 Χ 90€/τ.μ.) είναι εσφαλμένη λόγω υπολογισμού της αξίας με μη πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία και επιπλέον η αξία του κρινόμενου ακινήτου δεν ξεπερνά τα 36€/τ.μ.

**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 δικαιώματος ....επιβάλλεται 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 1 του Ν.1587/1950, ο οποίος κύρωσε τον του Α.Ν. 1521/1950, ορίζεται ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών ... 4. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητο ... κατά την ημέρα της μεταβιβάσεώς των» και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ιδίου νόμου: «2. Δια τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή ... λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν εξ' ετέρων συμβολαίων ή εξ' εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών δωρεών και προικών ή εξ' άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή κατά την κρίσιν του Οικ. Εφόρου τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου»

**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** η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία αυτού, διότι λήφθησαν υπόψη μη πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία και σύμφωνα και τις διατάξεις του ν 1521/1950 και του άρθρου 10 του ΝΔ 118/1973 η καθαρή πρόσδοδος αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου και εν προκειμένω δεν ξεπερνά τα 36€/τ.μ.

**Οι ισχυρισμοί αυτοί της προσφεύγουσας κρίνονται αόριστοι και αβάσιμοι διότι:**

**A)** ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου οικοπέδου έγινε αφενός με βάσει τα ως άνω ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του 3 του Ν 1521/1950 τα οποία ήταν τα πιο πρόσφορα τοπικά και χρονικά σε σχέση με το κρινόμενο.

Ειδικότερα, στις απόψεις της η Δ.Ο.Υ αναφέρει ότι τα συγκριτικά της Δ.Ο.Υ. αφορούν ακίνητα που βρίσκονται εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) που έχει καθοριστεί με το ΠΔ ..... σύμφωνα με το οποίο καθορίζονται κατά περιοχές που φαίνονται με τα στοιχεία Ι, ΙΙ, ΙΙΙ, ΙV, V, και VI με κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και περιορισμούς δόμησης. Τα υπόλοιπα ακίνητα του αγροκτήματος ..... που δεν εντάσσονται σ' 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». Τα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη καθώς και το κρινόμενο ανήκουν στον ίδιο τομέα IV, **όπου ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης και χρήσεις γης κ.λπ., έχουν περίπου την ίδια απόσταση από τη θάλασσα**, αφορούν οριστικές μεταβιβάσεις παρόμοιων ακινήτων με συμφωνία των δύο μερών κι επομένως πρόκειται για ομοειδή ακίνητα και είναι τα πιο πρόσφορα τοπικά και χρονικά σε σχέση με το κρινόμενο.

**B)** η προσφεύγουσα αναφέρεται αορίστως σε εσφαλμένη εκτίμηση της αξίας του ακινήτου χωρίς να προσκομίσει άλλα συγκριτικά στοιχεία. Η επίκληση ότι ο μόνος ενδιαφερόμενος αγοραστής του ακινήτου της, ήταν η εταιρεία με την επωνυμία «.....», με την οποία είχε έρθει σε διαπραγματεύσεις και είχε προσυμφωνήσει την πώλησή του με το υπ. αρ. ....../2014 προσύμφωνο του συμβολαιογράφου ..... με τίμημα, 70.000 €, όση η εμπορική του αξία, δεν μπορεί να ληφθεί ως συγκριτικό στοιχείο σύμφωνα με τις διατάξεις του 3 του Ν 1521/1950.

## Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 13/8/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του της ..... του ....., ΑΦΜ ....., κατά της υπ' αριθ. ....../......./...../2020 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015 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 ακινήτου ....../...../2020**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Διαφορά φόρου               | 4.444,66€        |
| Πρόστιμο αρ. 58 ν 4174/2013 | 2.222,33€        |
| <b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>  | <b>6.666,99€</b> |

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

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

**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.