



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Καλλιθέα, 01/02/2021

ΥΠΟΔ/ΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Αριθμός απόφασης: 266

ΤΜΗΜΑ Α6

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604529

ΦΑΞ : 213 1604567

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 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. της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017)
- δ. του άρθρου έκτου, παράγραφος 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), καθώς και της υπ' αριθμ. Α 1273/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 5597/21-12-2020)

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 από **13-10-2020** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία “.....” (υποκατάστημα της αλλοδαπής εταιρείας υπό την επωνυμία “..... με έδρα τη επί του,, η οποία εδρεύει στην τ.κ. της δ.ε. του Δήμου, Θέση με ΑΦΜ κατά της υπ’ αριθ./2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας 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. Κέρκυρας της οποίας ζητείται η ακύρωση καθώς και την με ημερομηνία θεώρησης 10/08/2020 Έκθεση Ελέγχου ΦΜΑ της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας.
6. Τις απόψεις της ως άνω αρμόδιας Δ.Ο.Υ..
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α6 τμήματος της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της παρούσας απόφασης.

Επί της από **13-10-2020** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία “.....” με ΑΦΜ, 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. Κέρκυρας καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 423.967,08 €, πλέον δημοτικός φόρος Ν.Δ. 3033/54 ύψους 12.719,01€ € πλέον πρόστιμο άρθρου 58 ν. 4174/2013 ύψους 211.983,54€, ήτοι συνολικό ποσό 648.669,62€.

Ειδικότερα, βάσει της υπ’ αριθ./2019 εντολής, διενεργήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας έλεγχος της υπ’ αρ./2018 Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.), η οποία αφορούσε αγοραπωλησία που πραγματοποιήθηκε δυνάμει του υπ’ αρ./2018 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Συγκεκριμένα, με το ανωτέρω συμβόλαιο, η προσφεύγουσα αγόρασε ένα

γεωτεμάχιο εκτάσεως 402.108,43 τ.μ., από τον (ΑΦΜ) αντί τιμήματος 5.700.000 €. Σύμφωνα με τα στοιχεία του φακέλου της κρινόμενης ενδικοφανούς προσφυγής, το παραπάνω ακίνητο βρίσκεται στην τοπική κοινότητα της δημοτικής ενότητας του Δήμου (θέση), εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου πόλεως. Από τη συνολική επιφάνεια 402.108,43 τ.μ. του γεωτεμαχίου, τμήμα εκτάσεως 3.768,38 τ.μ. τελεί υπό καθεστώς ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ως ζώνη παραλίας (ΦΕΚ/2001), τμήμα 385.940,05 τ.μ. αποτελεί δασική έκταση σύμφωνα με την υπ' αρ./1992 πράξη χαρακτηρισμού της Διευθύνσεως Δασών, ενώ τμήμα αυτού εκτάσεως 12.400 τ.μ. είναι άρτια και οικοδομήσιμη, μη δασική έκταση.

Σύμφωνα με την υποβληθείσα υπ' αρ./2018 δήλωση Φ.Μ.Α., τα συμβαλλόμενα στην ως άνω περιγραφόμενη αγοραπωλησία μέρη προσδιόρισαν την αξία ως ακολούθως:

- α) του μη δασικού τμήματος επιφάνειας 12.400 τ.μ. σε € 535.234 βάσει εντύπου υπολογισμού αντικειμενικής αξίας εκτός οικισμού ακινήτου ΑΑ-ΓΗΣ ν.1249/1982,
- β) του δασικού τμήματος επιφάνειας 385.940,05 τ.μ. σε € 5.164.766 (€ 13,38/τ.μ.) βάσει συγκριτικών στοιχείων κατά το ν.998/1979 και 4280/2014 (αρ.32) και κατά συνέπεια συνολικά την αξία του ακινήτου στο ποσό των € 5.700.000, δηλαδή ίση προς το τίμημα της αγοραπωλησίας.

Ωστόσο, ο διενεργηθείς δυνάμει της υπ' αριθ./2019 εντολής έλεγχος της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας, υπολόγισε την αξία:

- α) του μη δασικού τμήματος επιφάνειας 12.400 τ.μ. σε € 535.233,60 βάσει εντύπου υπολογισμού αντικειμενικής αξίας εκτός οικισμού ακινήτου ΑΑ-ΓΗΣ ν.1249/1982
- β) του δασικού τμήματος επιφάνειας 385.940,05 τ.μ. σε € 19.297.002,50 (€ 50/τ.μ.) βάσει συγκριτικών στοιχείων κατά το ν. 998/1979 και 4280/2014 (αρ.32) και επομένως συνολικά την αξία του ακινήτου στο ποσό των € 19.832.236,10.

Σε συνέχεια του παραπάνω προσδιορισμού της αξίας, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κοινοποίησε Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου και την Προσωρινή Πράξη Προσδιορισμού του φόρου και αφού έλαβε υπόψη τις απόψεις που υπέβαλλε επ' αυτού η προσφεύγουσα, εξέδωσε την προσβαλλόμενη με την παρούσα οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΦΜΑ.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης προβάλλοντας τους ακόλουθους ισχυρισμούς:

Εσφαλμένη εκτίμηση αξίας του ακινήτου και μη νόμιμος (διορθωτικός) προσδιορισμός Φ.Μ.Α.. Ειδικότερα, ο καθορισμός της αξίας του δασικού τμήματος του μεταβιβαζόμενου

ακινήτου στο ποσόν των € 50/τ.μ. είναι εσφαλμένος δεδομένου ότι η Δ.Ο.Υ. έχει λάβει υπόψη συγκριτικά στοιχεία τα οποία δεν είναι πρόσφορα για τον προσδιορισμό της αξίας του υπό κρίση ακινήτου (δασικού τμήματος), καθώς πολλώ απέχουν από τις περιστάσεις του τελευταίου.

Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου πρώτου του ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Ν. 1587/1950: «1. Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.»

Επειδή σύμφωνα με την παρ. 1 του τρίτου άρθρου του ίδιου ως άνω νόμου: «1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ'όψει: α)[...], ε) ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις.»

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον αγοραστή, ενώ με το άρθρο 7 παρ. 3 του ίδιου νόμου για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν την σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητοΤο περιεχόμενο της δήλωσης μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος είτε αγοραία είτε αντικειμενική.

Επειδή με βάση τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 1521/1950 ορίζονται τα ακόλουθα:

«1. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου καταβάλλεται ολόκληρος με την υποβολή της σχετικής δήλωσης πριν την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

2. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και εντός προθεσμίας δύο ημερών ο Προϊστάμενος είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα, (αν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου οπότε η δήλωση περαιώνεται ως ειλικρινής), είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αναγράφοντας αυτή στο αντίτυπο της δήλωσης που δίνεται στον αγοραστή.

3. Ο υπόχρεος για το φόρο μπορεί εντός διμήνου από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση Φ.Μ.Α. σύμφωνα με την αξία που

προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο και να καταβάλλει το ήμισυ του αναλογούντος φόρου, χωρίς προσαυξήσεις. Το υπόλοιπο βεβαιώνεται άμεσα και εισπράττεται εντός του επομένου μηνός. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση περαιώνεται ως ειλικρινής, με την προϋπόθεση ότι όλα τα στοιχεία της δήλωσης είναι ειλικρινή.

4. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η 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 του Ν. 1521/1950, ούτε κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων.»

Επειδή με το άρθρο 41^α του ν. 1521/1950 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 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 με την δεύτερη παράγραφο του άρθρου 3 του ν. 1521/1950 ορίζεται ότι: «2. Δια τον προσδιορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουσιν 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 Οικον. Εφόρου τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.»

Επειδή περαιτέρω με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 998/1979 σχετικά με τον υπολογισμό της αξίας δασών και δασικών εκτάσεων, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 32 του ν. 4280/2014: «1. Σε κάθε περίπτωση που είναι απαραίτητο να προσδιορισθεί η αξία δάσους, δασικής έκτασης ή των εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος για οποιαδήποτε αιτία, ο προσδιορισμός αυτός ενεργείται με βάση τη θέση τους, τις παραγωγικές, προστατευτικές, υδρονομικές, αισθητικές και λοιπές λειτουργίες τους, λαμβανομένης υπ' όψιν, προκειμένου περί δάσους ή δασικής έκτασης, της, κατά νόμο, αδυναμίας χρησιμοποίησής τους για οικιστικούς σκοπούς ή άλλη εκμετάλλευση ξένη προς τον προορισμό τους. Για τον εν λόγω προσδιορισμό δεν δύναται να ληφθούν υπ' όψιν συγκριτικά στοιχεία αναφερόμενα σε γειτονικές οικοπεδικές εκτάσεις ή έτερα στοιχεία εμφανίζοντα το δάσος ή τη δασική έκταση ή τις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος, ως έχοντα Οικοπεδική αξία.»

Επειδή με την ΠΟΛ 1018/2018 κοινοποιήθηκε η με αριθ. 215/2017 γνωμοδότηση του Β' τμήματος του Ν.Σ.Κ. αναφορικά με τον Προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας δασών. Ειδικότερα: «Σύμφωνα με την ανωτέρω γνωμοδότηση ο υπολογισμός της φορολογητέας αξίας δασών και δασικών εκτάσεων, όπως και των χορτολιβαδικών εκτάσεων που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών και συγκροτούν φυσικά οικοσυστήματα αποτελούμενα από φρυγανική, ποώδη ή άλλη αυτοφυή βλάστηση ή από δασική μεν βλάστηση που δεν συνιστά δασοβιοκοινότητα καθώς και των βραχωδών ή πετρωδών εκτάσεων των ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών (περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979) γίνεται κατά τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, δηλαδή με βάση τη θέση τους, τις παραγωγικές, προστατευτικές, υδρονομικές, αισθητικές και λοιπές λειτουργίες τους και όχι μόνο την παραγωγή ξύλου και βοσκήσιμης ύλης, όπως μέχρι σήμερα προβλέπονταν για τα δάση.»

Επειδή η αγοραία αξία του τμήματος δασικής έκτασης (υπ' αρ./1992 πράξη χαρακτηρισμού της Διευθύνσεως Δασών) επιφάνειας 385.940,05 τ.μ., εκ της συνολικής επιφάνειας 402.108,43 τ.μ. γεωτεμαχίου ευρισκόμενου στην τοπική κοινότητα της δημοτικής ενότητας του Δήμου (θέση-.....-.....-.....-.....-.....) που αγόρασε η προσφεύγουσα δυνάμει του υπ' αρ./2018 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου , ευρισκόμενου στην τοπική κοινότητα της δημοτικής ενότητας του Δήμου (θέση-.....-.....-.....-.....-.....)

.....) υπολογίστηκε στο ποσό των 13,25€/τ.μ..

Για τον προσδιορισμό της αξίας του δασικού τμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο προαναφερθέν ποσό, κατά την υποβολή της με αριθ./2018 δήλωσης Φ.Μ.Α., σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της προσφεύγουσας, ελήφθησαν υπόψη τα πιο κάτω συγκριτικά στοιχεία:

Επειδή ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας, σύμφωνα με την υπ' αριθ./2018 υποβληθείσα δήλωση Φ.Μ.Α., αντίγραφο της οποίας προσκομίζεται συνημμένο στον φάκελο της παρούσας, εκτίμησε και προσδιόρισε προσωρινά την αξία της επίμαχης δασικής έκτασης σε 20,00€/τ.μ. χρησιμοποιώντας, μεταξύ άλλων, συγκριτικό στοιχείο με αξία 21€/τ.μ. Συγκεκριμένα, αφού έλαβε υπόψη του «τη θέση του ακινήτου (Περιοχή), το ότι εφάπτεται με θάλασσα, την μεγάλη έκταση του ακινήτου 389.708,43 τ.μ. και το κάτωθι συγκριτικό ΦΜΑ/16 έκταση εκτός οικισμού 30.130 τ.μ. στην (.....) με τμήμα δασικό 14.081 τ.μ.».

«α) ΦΜΑ/2018 μεταβιβάστηκε δασική έκταση εμβ. 4.161,37 τ.μ. στην κοινότητα 200 μ από τη θάλασσα με αξία συμβιβασμού 20€/τ.μ.

Το κρινόμενο ακίνητο δε διαφέρει ιδιαίτερα ως προς το χρόνο κρίσης από τα συγκριτικά στοιχεία. Πλεονεκτεί όλων σημαντικά ως προς την ειδική θέση καθώς είναι επί της θαλάσσης και βρίσκεται στην πλέον ανεπτυγμένη τουριστικά και οικονομικά περιοχή».

Επειδή η προσφεύγουσα εταιρεία με την κρινόμενη ενδικοφανή προσφυγή ισχυρίζεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποίησε η φορολογική αρχή για τον προσδιορισμό της αξίας του δασικού τμήματος του γεωτεμαχίου δεν είναι πρόσφορα διότι: α) αφορούν σε άλλες περιοχές, μάλιστα η πρώτη (.....) αναφέρεται σε διαφορετικό Δήμο και Δημοτική Ενότητα (.....) και β) αναφέρονται σε δασικές εκτάσεις από περίπου 1 έως 4 στρέμματα, ενώ κατά τον τρόπο υπολογισμού της αξίας μιας δασικής εκτάσεως αυτή μειώνεται προοδευτικά όσο αυξάνεται η επιφάνειά της.

Επειδή επιπροσθέτως η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι διά της υπ' αρ. πρωτ. π.ε./15-01-2018 αποφάσεως του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοικήσεως (ΑΔΑ:), το Ελληνικό Δημόσιο, απαντώντας στην από 17.11.2017 δήλωση του πωλητή,, περί πωλήσεως της ως άνω δασικής εκτάσεως προς την προσφεύγουσα εταιρεία, παραιτήθηκε από την άσκηση του δικαιώματός του προτιμήσεως (αρ. 72 ν. 998/1979 και π.δ. 137/1981), θεωρώντας ότι το τίμημα της αγοραπωλησίας (€ 5.700.000) «δεν είναι εύλογο σύμφωνα με την χρηματική αποτίμηση και σύμφωνα με το αριθμ. πρωτ./2017 έγγραφο της Δ/σης Προγραμματισμού και Δασικής Πολιτικής του ΥΠΕΝ». Συνεπώς, καταλήγει η προσφεύγουσα, εάν το Ελληνικό Δημόσιο έκρινε την τιμή των € 13,38/τ.μ. για την ως άνω έκταση ως μη εύλογη με τη χρηματική του αποτίμηση, είναι προφανώς αντιφατικό και εξωπραγματικό το συμπέρασμα του Ελέγχου ότι η ίδια έκταση αποτιμάται στο ύψος των € 50/τ.μ.

Επειδή περαιτέρω η προσφεύγουσα επισημαίνει ότι «*ακόμη και αγροτεμάχια και για τα οποία υποβάλλεται έντυπο ΑΑ ΓΗΣ, έχουν δε κατά τεκμήριο υψηλότερη αξία σε σχέση με τις δασικές εκτάσεις αφού είναι αξιοποιήσιμα μεταξύ άλλων και για οικοδόμηση, αποτιμώνται από την Ελεγκτική αρχή κατά το αντικειμενικό σύστημα και για την ίδια πάντα περιοχή της τ.κ. της δ.ε. του Δ. σε πολύ χαμηλότερο ύψος, όπως καταδεικνύεται από τις κατωτέρω, ενδεικτικά αναφερόμενες, περιπτώσεις:*

1. Φ.Μ.Α./2019, με αξία ακινήτου € 16,07/τ.μ. (αγροτεμάχιο στη θέση ή τ.κ. εμβαδού 2.196,31 τ.μ. και αντικειμενικής αξίας ΔΟΥ Κέρκυρας ΑΑ ΓΗΣ 35.308,02 €, υπ' αρ...../2019 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου)

2. Φ.Μ.Α./2019, με αξία ακινήτου € 16,07/τ.μ. (αγροτεμάχιο στη θέση τ.κ. εμβαδού 2.342,96 τ.μ. και αντικειμενικής αξίας ΔΟΥ Κέρκυρας ΑΑ ΓΗΣ

37.669,17 €, υπ' αρ...../2019 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου
.....).»

Επειδή η φορολογική αρχή στις έγγραφες απόψεις που υπέβαλλε επί της κρινόμενης ενδικοφανούς προσφυγής, επισυνάπτει Δελτία Τύπου του ΤΑΙΠΕΔ τα οποία αφορούν την ολοκλήρωση της μεταβίβασης και το τίμημα, του όμορου (..... - περιοχή «.....») με το κρινόμενο γεωτεμάχιο το οποίο έχει σχεδόν την ίδια έκταση (438.228,89 τ.μ.) και τα ίδια γεωτεχνικά χαρακτηριστικά ως και τους ίδιους περιορισμούς όσον αφορά τη δόμηση του. Επισημαίνεται επιπλέον από τη φορολογική αρχή ότι το τίμημα (23.000.000€) αφορά τη παραχώρηση του δικαιώματος της επιφάνειας και όχι της πλήρους κυριότητας.

Επειδή από την αξιολόγηση των στοιχείων του φακέλου της υπό εξέταση ενδικοφανούς προσφυγής και ειδικότερα ως προς το συγκριτικό στοιχείο που χρησιμοποίησε ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας προκειμένου να προσδιορίσει προσωρινά την αξία της κρινόμενης δασικής έκτασης σε 20,00€/τ.μ. ήτοι το με αριθ. ΦΜΑ/16 με το οποίο μεταβιβάσθηκε έκταση εκτός οικισμού 30.130 τ.μ. στην (.....) με τμήμα δασικό 14.081 τ.μ. προκύπτουν τα παρακάτω:

Η περιοχή βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση από την κρινόμενη έκταση και συγκεκριμένα βρίσκεται στο νότιο άκρο του νησιού. Κατά συνέπεια δεν μπορεί αφενός λόγω της μεγάλης απόστασης και αφετέρου λόγω της εξίσου μεγάλης διαφοράς στην έκταση των δύο ακινήτων (14.081 τ.μ. έναντι 385.940,05 τ.μ.), να χαρακτηριστούν ομοειδή ώστε το συγκριτικό στοιχείο να είναι πρόσφορο.

Επειδή αναφορικά με τα συγκριτικά στοιχεία τα οποία έλαβε υπόψη του ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει τελικώς σε 50,00€/τ.μ. την αξία του τμήματος δασικής έκτασης που μεταβιβάσθηκε, και ειδικότερα ως προς το με αριθ. ΦΜΑ/2018, με το οποίο μεταβιβάσθηκε δασική έκταση εμβ. 4.161,37 τ.μ. στην κοινότητα, το οποίο απέχει 200 μ από τη θάλασσα με αξία συμβιβασμού 20€/τ.μ. διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

Η κοινότητα βρίσκεται στη δυτική πλευρά της και δη στο κέντρο του νησιού. Από την άλλη πλευρά η κρινόμενη έκταση είναι κείμενη στην Δημοτική Ενότητα και συγκεκριμένα στη θέση-.....-.....-.....-..... και βρίσκεται στη βορειοανατολική πλευρά του νησιού.

Ως προς την κρίση του ελέγχου ότι η κρινόμενη έκταση, πλεονεκτεί έναντι του συγκριτικού, διότι δεν απέχει 200μ από τη θάλασσα (όπως το συγκριτικό στοιχείο) αλλά είναι «επί της

θάλασσας», δεν επαρκεί προκειμένου να θεμελιώσει συγκριτικό πλεονέκτημα. Και τούτο, διότι αφενός το συγκριτικό στοιχείο βλέπει προς το, ενώ η κρινόμενη έκταση βλέπει στο στενό της και αφετέρου διότι, σε αντίθεση με την κοινότητα, δεν υπάρχει οικισμός στην επίμαχη έκταση, ενώ παράλληλα το υφιστάμενο οδικό δίκτυο είναι στοιχειώδες και καλύπτει μόνο ορισμένα περιφερειακά σημεία της δασικής έκτασης.

Τέλος, πέρα από τα προαναφερθέντα, δέον είναι επιπλέον να επισημανθεί ότι το συγκριτικό στοιχείο που λήφθηκε υπόψη, αφορούσε έκταση 4.161,37 τ.μ., η οποία είναι δυσανάλογη σε μέγεθος και υποπολλαπλάσια της κρινόμενης που ανέρχεται σε 385.940,05 τ.μ. και ως εκ τούτου η σύγκριση με αυτή καθίσταται δυσχερής.

Κατά συνέπεια, το με αριθ. ΦΜΑ/2018 συγκριτικό που λήφθηκε υπόψη δεν μπορεί να θεωρηθεί ομοειδές και τοπικά πρόσφορο.

Επειδή η φορολογική αρχή, προκειμένου να θεμελιώσει τη θέση της ως προς την αυξημένη αξία της περιοχής που βρίσκεται η κρινόμενη δασική έκταση, επικαλείται στις έγγραφες απόψεις, εξαγορά 438,23 στρεμμάτων στην επίμαχη περιοχή «.....», από το Ελληνικό Δημόσιο μέσω του ΤΑΙΠΕΔ, σε ιδιωτική εταιρεία προς τουριστική επένδυση έναντι τιμήματος 23.000.000,00€. Ωστόσο, τα δελτία τύπου που επισυνάπτει στον φάκελο της κρινόμενης δεν αποτυπώνουν την πραγματική εικόνα της αξίας στην εν λόγω περιοχή. Και τούτου διότι, από σχετική έρευνα στο διαδίκτυο διαπιστώθηκε ότι για την προαναφερθείσα επένδυση έχουν εκδηλωθεί αντιδράσεις τόσο από την Τοπική Αυτοδιοίκηση, όσο και από ιδιωτικούς φορείς. Μάλιστα, σύμφωνα με δημοσιεύματα στον τοπικό αλλά και σε πανελλαδικής κλίμακας τύπο, το Δημοτικό Συμβούλιο σε συνεδρίασή του στις 23 Φεβρουαρίου 2020 ζήτησε να κηρυχτεί η περιοχή ως προστατευόμενος χώρος απείρου φυσικού κάλλους με απαγόρευση κάθε δόμησης και χρήση του ως οικολογικό πάρκο με δημόσια χρήση. Επιπροσθέτως, υπάρχουν δικαστικές διαμάχες σε εξέλιξη τόσο με την, το Δήμο, όσο και με το Σύλλογο «.....». Κατά συνέπεια, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα προαναφερθέντα, το στοιχείο που προσκομίζεται από τη φορολογική αρχή, δεν μπορεί να αποτελέσει σε καμία περίπτωση συγκριτικό στοιχείο και να αξιολογηθεί στα πλαίσια της παρούσας.

Επειδή τέλος ως προς το έτερο στοιχείο που έλαβε υπόψη η φορολογική αρχή και συγκεκριμένα το με αριθ. ΦΜΑ/2019 με το οποίο μεταβιβάσθηκε δασική έκταση εμβ.

1.303,54 τ.μ. στην κοινότητα, η οποία απέχει 900 μέτρα από τη θάλασσα με αξία συμβιβασμού 34€/τ.μ. επισημαίνονται τα εξής:

Η κοινότητα βρίσκεται στην ανατολική πλευρά της, νοτιότερα από την κρινόμενη έκταση. Πρόκειται για περιοχή στην οποία υπάρχει τουριστική εκμετάλλευση καθόσον υφίστανται διάσπαρτα καταλύματα και κυρίως βίλλες, σε αντίθεση με την ευρύτερη κρινόμενη έκταση, η οποία δεν έχει επί του παρόντος ουσιώδη ανάπτυξη οικιστική ή οδική. Επιπροσθέτως, δέον είναι να επισημανθεί και σε αυτήν την περίπτωση ότι το παρόν συγκριτικό στοιχείο αφορούσε έκταση 1.303,54 τ.μ. η οποία είναι επίσης υποπολλαπλάσια της κρινόμενης και συνεπώς μη εύκολα συγκρίσιμη.

Επειδή, βάσει των προαναφερομένων, το ακίνητο που μεταβιβάστηκε με το με αριθ. ΦΜΑ/2019 προς 34€/τ.μ., πλεονεκτεί ελαφρώς σε σχέση με το κρινόμενο. Ωστόσο, από το σύνολο των διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων, κρίνεται ως συγκριτικά προσφορότερο.

Επειδή περαιτέρω, δεν προκύπτουν άλλες σημαντικές διαφοροποιήσεις ή ποιοτικά χαρακτηριστικά της δασικής έκτασης της προσφεύγουσας, τα οποία να δικαιολογούν την προσαυξημένη προσδιορισθείσα τιμή των 50 € ανά τετραγωνικό μέτρο σε σχέση με τη συγκρινόμενη έτερη δασική έκταση. Επομένως, δεδομένων των υφιστάμενων μικρών διαφοροποιήσεων ως προς τη θέση, το συνολικό εμβαδό και τα λοιπά στοιχεία που προαναφέρθηκαν, και επιπροσθέτως λαμβάνοντας υπόψη τις χρόνιες και εκτεταμένες αντιδράσεις και δικαστικές διαμάχες στην περιοχή που αποτελούν τροχοπέδη σε τυχόν επένδυση και τουριστική αξιοποίηση της έκτασης, κρίνεται ότι η αξία της μεταβιβασθείσας δασικής έκτασης πρέπει να διαμορφωθεί σε 30,00€/τ.μ..

Επομένως η συνολική αξία του επίμαχου αγροτεμαχίου προσδιορίζεται ως ακολούθως:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗ- ΤΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥ- ΣΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
Αξία μη δασικού τμήματος επιφάνειας 12.400 τ.μ.	535.234,00	535.233,60	535.233,60
Αξία δασικού τμήματος επιφάνειας 385.940,05 τ.μ.	5.164.766,00	19.297.002,50	11.578.201,50
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	5.700.000,00	19.832.236,10	12.114.435,10

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της από **13-10-2020** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία “.....” και την τροποποίηση, σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό, της υπ’ αριθ./2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, έτους 2018, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κέρκυρας.

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

	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΕΔ
Συνολική φορολογητέα αξία ακινήτου	5.700.000,00	19.832.236,10	12.114.435,10
Φόρος Μεταβίβασης 3%	171.000,00	594.967,08	363.433,05
Μείον Φόρος που βεβαιώθηκε βάσει δήλωσης	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Διαφορά Φόρου	0,00	423.967,08	192.433,05
Δημοτικός Φόρος Ν.Δ. 3033/54	5.130,00	17.849,01	10.902,99
Μείον Δημοτικός Φόρος Ν.Δ. 3033/54 που βεβαιώθηκε βάσει δήλωσης	5.130,00	5.130,00	5.130,00
Διαφορά Δημοτικού Φόρου	0,00	12.719,01	5.772,99
Πρόστιμο άρθρου 58 ΚΦΔ	0,00	211.983,54	96.216,53
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		648.669,62	294.422,57

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

Ακριβές Αντίγραφο

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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.