



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4

Καλλιθέα 01-03-2021

Αριθ. απόφ.:838

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604 526

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 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 4738 Β'/26-10-2020) 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 1440/ τ. Β'/27-04-2017).

2. Την ΠΟΛ. 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την με αριθ. πρωτ. 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 με αριθ.πρωτ./**27-11-2020** ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ , κατοίκου , κατά της με αριθ./**16-10-2020** οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015 και της οικείας έκθεσης ελέγχου, με αριθ. πρωτ./23-10-2020, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθ./16-10-2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις από 04-12-2020 απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με αριθ. πρωτ./27-11-2020 ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./16-10-2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ποσό φόρου **4.620,04€** (διαφορά φόρου:2.990,33€, δημοτ. φόρος 3%:89,70€, πλέον πρόστιμο άρθρου 58 Ν.4174/2013: 1.540,01€).

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αριθ./18-10-2019 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ για τον έλεγχο της υποβληθείσας στη Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ κοινής δήλωσης με αριθ./03-04-2015, με την οποία δηλώθηκε η αγορά από τον προσφεύγοντα και την ενός οικοπέδου εκτάσεως 551,82τμ κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 50% για τον καθένα, κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της 1-2 Π.Ε. Πόρτο Ράφτη στο Ο.Τ., επί της οδού, δηλωθέντος τιμήματος 60.000,00€ για το οποίο καταβλήθηκε συνολικός φόρος 1.854,00€ (φόρος:1800,00€ πλέον δημοτικός φόρος 3%:54,00€), με το με αριθ./03-04-2015 διπλότυπο είσπραξης και συνετάγη το με αριθ./14-04-2015 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αστικού ακινήτου (οικοπέδου) της συμβολαιογράφου

Σύμφωνα με προσωρινή εκτίμηση στις 03-04-2015 της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ βάσει συγκριτικών στοιχείων, προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου στο ποσό των 259.355,00€ (551,82τμ x 470,00€/τμ), την οποία ο προσφεύγων δεν αποδέχθηκε εντός δύο μηνών με συμπληρωματική δήλωση και συνεπώς δεν κατέβαλλε το μισό του αναλογούντος φόρου επί της διαφοράς μεταξύ τιμήματος και αγοραίας αξίας.

Ο έλεγχος απέστειλε την με αριθ./01-07-2020 γνωστοποίηση δυνατότητας υποβολής εκπρόθεσμης φορολογικής δήλωσης μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και στη συνέχεια συντάχθηκε και κοινοποιήθηκε το με αριθ./07-09-2020 με αριθ.πρωτ./10-09-2020 σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και η με αριθ./07-09-2020 προσωρινή πράξη προσδιορισμού φόρου, προκειμένου να υποβάλλει τις απόψεις του εντός 20ημέρου προσκομίζοντας οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου στο ποσό των 259.355,00€, και τον αναλογούντα συνολικό φόρο στο ποσό των 9.240,11€ (ποσοστό 50% για τον προσφεύγοντα ποσού 4.620,06€).

Ο ελεγχόμενος ανταποκρίθηκε με το με αριθ.πρωτ./09-10-2020 υπόμνημα με τις αντιρρήσεις του, αναφέροντας ότι η πράξη είναι άκυρη, αβάσιμη, ανυπόστατη και ανεπίδεκτη

εκτιμήσεως, ότι το τίμημα που δηλώθηκε είναι η πραγματική αξία του οικοπέδου λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κρίση που μάστιζε τη χώρα, το οποίο δεν έγινε δεκτό.

Η υποβληθείσα δήλωση κρίθηκε ανακριβής προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου στο ποσό των 259.355,00€ και εκδόθηκε η με αριθ./16-10-2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την επανεξέταση της προσβαλλόμενης οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1) Η προσβαλλόμενη πράξη είναι ουσία άκυρη, αβάσιμη, ανυπόστατη και ανεπίδεκτη εκτιμήσεως, εκδίδεται καταχρηστικά και κατά παράβαση της αρχής της προστατευμένης εμπιστοσύνης του πολίτη στη Διοίκηση. Το τίμημα που δήλωσε ανταποκρινόταν πλήρως στη συνολική εμπορική αξία του οικοπέδου εκείνη τη χρονική στιγμή, εν μέσω της οικονομικής κρίσης, το οποίο αποδεικνύεται από τρία (3) συμβόλαια αγοραπωλησίας που προσκομίζει, από χάρτη της περιοχής όπου εμφανίζονται τα Ο.Τ. των ακινήτων και από την από 08-10-2020 έκθεση εκτίμησης ακινήτου του πιστοποιημένου εκτιμητή που προσδιορίζει την εμπορική αξία του στο ποσό των 60.000,00€.

2) Η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο, καθ' υπέρβαση εξουσίας και κατά παράβαση του ουσιώδη τύπου της διαδικασίας. Οι υπάλληλοι εσφαλμένα προβαίνουν στον αυθαίρετο και αναιτιολόγητο καθορισμό της αξίας του ακινήτου, αφού έπρεπε πρώτα να έχουν προκαλέσει και εφαρμόσει τις εμπορικές αξίες που θα αποφάσιζε ο αρμόδιος πιστοποιημένος εκτιμητής της Διοίκησης.

3) Με τον έλεγχο που διενεργήθηκε από την Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ εσφαλμένα προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου βάση της συνολικής, προ της ρυμοτόμησης, επιφανείας των 551,82τμ και όχι βάση της μετά την ρυμοτόμηση επιφανείας των 502,45τμ, με αποτέλεσμα να προκύψει υψηλότερος φόρος.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 & 5 του Ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον Ν. 1587/1950 εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος ή του πλοίου, λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική), την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα ή το πλοίο κατά την ημέρα της μεταβίβασης τους.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ.1 του Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον αγοραστή.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 του Ν.1521/1950 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 ακίνητο Το

περιεχόμενο της δήλωσης μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος είτε αγοραία είτε αντικειμενική.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 1521/1950 ορίζονται:

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 προσδιορίστηκε 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 πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας 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 τα οικόπεδα ή τα γήπεδα, ως εξής: α).....β)για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 (Φ.Ε.Κ.245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του Ν.2961/2001.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν. 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται 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, ή 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 απρόσφορα ή ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 4223/2013 περί μείωσης των συντελεστών μεταβίβασης, ορίζεται ότι από 01-01-2014 ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ.3 περ.δ΄ του Ν. 1521/1950, ορίζονται:

«1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

3. Εκ του επί τη βάσει της δηλώσεως εισπραττομένου φόρου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου αποδίδονται:.... δ)εις του δήμου και κοινότητες του κράτους 3%».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 & 3 περ. α' & β' του άρθρου 397 του Ν.4512/2018, περί τροποποιήσεων των άρθρων 18 και 19 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, ισχύουν:

2. Η παρ.3 του άρθρου 19 του Ν. 4174/2013 (Α'170) αντικαθίσταται ως εξής:

«3.α. Τροποποιητική φορολογική δήλωση υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού προσδιορισμού του φόρου από τη Φορολογική Διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης.

β. Τροποποιητική φορολογική δήλωση που υποβάλλεται μέχρι την κοινοποίηση εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης παροχής πληροφοριών του άρθρου 14 του παρόντος, έχει όλες τις συνέπειες της εκπρόθεσμης δήλωσης.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4174/2013 ορίζεται ότι:

1. Αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλει τόκους επί του εν λόγω ποσού φόρου για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης ή τροποποιητικής δήλωσης καθώς και σε περίπτωση εκτιμώμενου, διορθωτικού ή προληπτικού προσδιορισμού του φόρου, ως αφετηρία υπολογισμού των τόκων λαμβάνεται η λήξη της προθεσμίας κατά την οποία θα έπρεπε να είχε αρχικά καταβληθεί, βάσει του νόμου, ο φόρος που προκύπτει από την εκπρόθεσμη ή τροποποιητική δήλωση ή από την πράξη προσδιορισμού.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 58 του Ν. 4174/2013 όπως αυτές ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του Ν.4337/2015 προβλέπεται ότι στην περίπτωση κατά την οποία το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση φορολογική δήλωση (αρχική/τροποποιητική) υπολείπεται του ποσού του φόρου που προκύπτει με βάση το διορθωτικό προσδιορισμό φόρου που πραγματοποιήθηκε από τη Φορολογική Διοίκηση, ο φορολογούμενος υπόκειται σε πρόστιμο επί της διαφοράς ως εξής: α)δέκα τοις εκατό (10%) επί του ποσού της διαφοράς, εάν το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ποσοστό από πέντε (5%) έως είκοσι (20%) τοις εκατό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση, β)είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του ποσού της διαφοράς, εάν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει σε ποσοστό το είκοσι τοις εκατό (20%) και έως πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση, γ)πενήντα τοις εκατό (50%) επί του ποσού της διαφοράς, εάν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει σε ποσοστό το πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση.

Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης από την οποία θα προέκυπτε υποχρέωση καταβολής φόρου επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το ποσό του φόρου που αναλογεί στην μη υποβληθείσα δήλωση.

Ο παρών κώδικας τίθεται σε ισχύ από 01-01-2014 (01-01-2015 για ΚΕΦΑΛΑΙΟ) εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις κατ'ιδία διατάξεις.

Μετά τα ανωτέρω διαπιστώθηκαν τα εξής:

Επειδή υποβλήθηκε από τον προσφεύγοντα η με αριθ./20-08-2013 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου που αφορά οικόπεδο εκτάσεως 551,82τμ με ποσοστό συγκυριότητας 50%, κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της 1-2 Π.Ε. Πόρτο Ράφτη στο Ο.Τ., επί της οδού, δηλωθείσας αξίας 60.000,00€.

Επειδή το ανωτέρω οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή που δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτου, αυτή προσδιορίζεται με συγκριτικά στοιχεία.

Επειδή ο θεσμός της προσωρινής προεκτίμησης ακινήτων που εφαρμόστηκε με το Ν. 1947/1991, θεσπίστηκε αποκλειστικά για τις φορολογίες Γονικών Παροχών, Δωρεών και Μεταβιβάσεων.

Επειδή με την από 03-04-2015 έκθεση προσδιορισμού φορολογητέας αξίας οικοπέδου, είχε οριστεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. προσωρινή αξία ποσού 259.355,00€ για το πιο πάνω οικόπεδο, την οποία ο προσφεύγων δεν αποδέχθηκε με υποβολή δήλωσης εντός διμήνου, με αποτέλεσμα να διενεργηθεί έλεγχος χωρίς η προσωρινή αξία να δεσμεύει τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Επειδή για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κατά την υποβολή της με αριθ./03-04-2015 δήλωσης Φ.Μ.Α. ελήφθησαν υπόψη από τα τηρούμενα βιβλία τιμών της Δ.Ο.Υ. τα πιο κάτω συγκριτικά στοιχεία:

1) Δήλ. Φ.Μ.Α./01-10-2014. Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 268,03τμ στο Ο.Τ., προς 480,00€/τμ.

2) Δήλ. Φ.Μ.Α./03-12-2014. Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 545,91τμ στο Ο.Τ., προς 457,95€/τμ.

Επειδή το κρινόμενο και τα συγκριτικά είναι ομοειδή, εφόσον πρόκειται για οικόπεδα, πρόσφορα τοπικά, εφόσον βρίσκονται στην ίδια περιοχή και πρόσφορα χρονικά εφόσον είναι σε πολύ κοντινό χρόνο. Τα συγκριτικά αναφέρονται σε μεταβιβάσεις που έγιναν στην ίδια θέση με το κρινόμενο, σε πλησιόχωρα Ο.Τ., ευρισκόμενα σε μικρή ακτίνα μεταξύ τους.

Επειδή για την εκτίμηση του κρινόμενου ακινήτου προσκομίστηκαν από τον προσφεύγοντα τα κάτωθι τρία (3) συμβόλαια αγοραπωλησίας της ίδιας συμβ/φου:

1) Δήλ. Φ.Μ.Α./11-11-2015. Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 300,65τμ στο Ο.Τ., προς 453,67€/τμ,

2) Δήλ. Φ.Μ.Α./17-11-2017. Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 453,64τμ στο Ο.Τ., προς 382,72€/τμ,

3) Δήλ. Φ.Μ.Α./06-03-2018. Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 253,17τμ με ισόγειο οικία στο Ο.Τ., προς 346,68€/τμ,

Επειδή από τα ανωτέρω προσκομισθέντα συγκριτικά, μόνο το πρώτο εξ αυτών αναφέρεται στην ίδια χρονική περίοδο (11-11-2015) και θεωρείται ως πλησιόχωρο, αφού βρίσκεται σε μικρή ακτίνα από το κρινόμενο (Ο.Τ. έναντι Ο.Τ.).

Τα επόμενα δύο προσκομισθέντα συγκριτικά δεν είναι πρόσφορα, αναφέρονται σε μεταγενέστερους χρόνους (17-11-2017 & 06-03-2018) και δεν θεωρούνται ως πλησιόχωρα.

Εξάλλου ο φόρος των επικαλούμενων συμβολαίων, υπολογίστηκε στη δηλωθείσα αξία και όχι στην προσωρινή αξία της Δ.Ο.Υ, δεν έχουν γίνει οριστικά και δεν δεσμεύουν τον έλεγχο, οπότε μετά τα ως άνω εκτεθέντα, απορρίπτεται ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος όσον αφορά μη πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου.

Επειδή η από 08-10-2020 προσκομισθείσα έκθεση εκτίμησης του οικοπέδου του πιστοποιημένου εκτιμητή που προσδιορίζει την εμπορική αξία του στο ποσό των 60.000,00€, δεν δεσμεύει τον έλεγχο, καθώς προσεγγίζει την εμπορική αξία του ακινήτου, που γίνεται με βάση τη συλλογή, επεξεργασία και ερμηνεία στοιχείων με σκοπό την αποτίμηση της εμπορικής αξίας και όχι της αγοραίας.

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι εσφαλμένα προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου βάση της επιφανείας των 551,82τμ και όχι βάση της μετά την ρυμοτόμηση επιφανείας των 502,45τμ, αφού ένα τμήμα εκτάσεως 49,38τμ ρυμοτομείται, διευκρινίζεται ότι αφενός δεν αναφέρεται η ρυμοτόμηση κατά την υποβολή της δήλωσης ΦΜΑ και αφετέρου δεν προσκομίστηκε βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής αρχής που να αναφέρει την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια όπως προκύπτει από σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα, οπότε απορρίπτεται και δεν ευσταθεί αυτός ο ισχυρισμός.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 του Ν. 4174/2013 η φορολογική διοίκηση έχει υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για την νομική βάση τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξης και τον προσδιορισμό φόρου.

Επειδή κατόπιν των ανωτέρω και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, προσδιορίζεται η αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου προς 470,00€/τμ ήτοι: οικόπεδο: 551,82τμ χ 470,00€/τμ = 259.355,00€.

Επειδή οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 16-10-2020 έκθεση ελέγχου και στην από 04-12-2020 έκθεση απόψεων του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ, επί των οποίων εδράζεται η προσβαλλόμενη οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές κι πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με αριθ. πρωτ./27-11-2020 ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜ και την **επικύρωση** της με αριθ./16-10-2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2015, του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ.

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

ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ:/16-10-2020

Διαφορά φόρου	2.990,33€
Δημοτ. φόρος 3%	89,70€
Πρόστιμο	1.540,01€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	4.620,04€

Επί του οφειλόμενου φόρου κατά την καταβολή θα υπολογιστούν και τόκοι σύμφωνα με το άρθρο 53 του Ν.4174/2013.

Εντελλόμεθα ότι ως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤ.ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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 .