



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α6 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 2131604538

Καλλιθέα: 02/04/2021

Αριθμός απόφασης: 1139

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

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)

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».

Την από 09-09-2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ κατοίκου κατά της υπ' αριθ./10.08.2020 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Την με αριθ./10.08.2020 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου της οποίας ζητείται η ακύρωση μερικά ή ολικά.

5. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Σπάρτης.

6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α6, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 09-09-2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή 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 της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με το υπ' αριθ./10.08.2020 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου την οποία κατέθεσε ο ίδιος στις 07.08.2020 στη Δ.Ο.Υ. Σπάρτης με την οποία δηλώθηκε η μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τεσσάρων αγροτεμαχίων, εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, στην κτηματική περιφέρεια του οικισμού Τσόπακα του Δήμου Ανατολικής Μάνης της Π.Ε. Λακωνίας και συγκεκριμένα:

α) αγροτεμάχιο, εκτάσεως 11.216,25 τ.μ. στη θέση «ΤΡΑΦΟΥΑΚΑΣ», το οποίο έχει απόσταση από τη θάλασσα 320,00 μέτρα και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

β) αγροτεμάχιο, εκτάσεως 4.495,07 τ.μ. στη θέση «ΤΡΑΦΟΥΑΚΑΣ», το οποίο έχει απόσταση από τη θάλασσα 320,00 μέτρα και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

γ) αγροτεμάχιο, εκτάσεως 1.297,45 τ.μ. στη θέση «ΤΣΙΚΛΙ», το οποίο έχει απόσταση από τη θάλασσα 650,00 μέτρα, και πρόσοψη σε αγροτικό δρόμο.

δ) αγροτεμάχιο, εκτάσεως 11.575,98 τ.μ., με την επ' αυτού ισόγεια αποθήκη επιφανείας 48,05 τ.μ. (έχει υπαχθεί στις διατάξεις Ν. 4178/2013), στη θέση «ΠΕΡΙΒΟΛΑ», το οποίο έχει απόσταση από τη θάλασσα 510,00 μέτρα και πρόσοψη σε αγροτικό δρόμο.

Συνολικά, η δηλωθείσα αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων ανέρχεται στο ποσό των 48.752,82 ευρώ, επί της οποίας επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα,, **φόρος μεταβίβασης για την μεταβιβαστική σύμβαση**, 1.462,58 ευρώ, πλέον δημοτικού φόρου (ν.δ. 3033/54) 43,88 ευρώ, ήτοι συνολικό ποσό 1.506,46 ευρώ,

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ολικά ή μερικά της Δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου και να τροποποιηθεί ο **φόρος μεταβίβασης**, λαμβάνοντας υπόψιν τα τοπογραφικά διαγράμματα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού τα οποία συνοδεύουν την υπ' αρ. πρωτ./11.02.2019 βεβαίωση του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Ανατολικής Μάνης.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ...επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 5 του Ν 1521/1950 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ 6 του άρθρου 14 Ν 1882/1990 ... ο φόρος βαρύνει τον αγοραστή τόσο για τον φόρο που αναλογεί στο τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο ή στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος όσο και του κύριου και πρόσθετου Φ.Μ.Α ο οποίος κατόπιν φορολογικού ελέγχου διαπιστώνεται ότι οφείλεται.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1587/1950 στο άρθρο 1 ορίζει 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 οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα... κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των...». Περαιτέρω, στην παρ. 1 του άρθρου 5 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι : « 1.0 φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί του τιμήματος μεταβιβάσεως του αναγραφόμενου είς το σύμβολαιον βαρύνει: α) Τον

αγοραστήν...». Επίσης, στο άρθρο 7 παρ. 1 του Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι: «1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.» και στο άρθρο 8 αυτού ότι: «1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου σύν τη δηλώσει.».

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 41α του Ν 1249/1982 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'). 2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομείωσης τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ.1310/30.12.1998 Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, με αντικείμενο τον προσδιορισμό της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΑ 1135/15.06.1999 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και ισχύει, ορίζεται ότι: « (άρθρο 2) 1. Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, συμπληρώνεται ειδικό έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η Συνολική Αντικειμενική Αξία της Γης ως άθροισμα τριών συστατικών: Α) Της Βασικής Αξίας Γης (Β.Α.), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση. Β) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α. Οικ.) που υπολογίζεται μόνο για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν κτίσμα με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 τ.μ. και βρίσκονται: Β1) Μέσα σε Γενικά

Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και, Β2) Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα, Γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ), που υπολογίζεται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται: Γ1) Μέσα σε γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και, Γ2) Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα, εκτός εάν στις πιο πάνω Γ1) και Γ2) περιπτώσεις δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί. Η αδυναμία δόμησης εν όλω ή εν μέρει, καθώς και το σχετικό ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί αποδεικνύεται με βεβαίωση ιδιώτη μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Το παραπάνω άθροισμα πολλαπλασιάζεται επί ορισμένους αυξομειωτικούς συντελεστές, σε περίπτωση που συντρέχει κάποιος από τους παρακάτω παράγοντες:.....»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ.1127/15.09.2008 Εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία ορίσθηκε ότι: «Με αφορμή ερωτήματα σχετικά με τον προσδιορισμό Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, σε περιοχές όπου εγκρίθηκαν πρόσφατα τα Γ.Π.Σ. με βάση τις διατάξεις του Ν. 2508/97 και για να μην υπάρχουν στο μέλλον αμφισβητήσεις και παρερμηνείες, σας γνωρίζουμε τα εξής: Ο προσδιορισμός της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της αριθμ. 1144814/26361/30-12-98 ΠΟΑ. 1310 (ΦΕΚ. 1328/Β/98) απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών. Ειδικότερα, πέραν των άλλων και στην περίπτωση που η εδαφική έκταση βρίσκεται μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια προστίθεται στη Βασική Αξία (ΒΑ) και Οικοπεδική Αξία (ΑΟΙΚ) εφόσον έχει κτίσμα επιφανείας μεγαλύτερης των 15τ.μ., καθώς και Αξία Δυνατότητας περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ), με την προϋπόθεση ότι μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ) υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογα με το ποσοστό δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί. Σύμφωνα με τα παραπάνω ως Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) νοούνται σχέδια δημοσιευμένα σε Φ.Ε.Κ. για περιοχές επεκτάσεως των σχεδίων πόλης. Συνήθως εκτείνονται σε επαφή με τα υφιστάμενα σχέδια πόλης και τους οικισμούς που καθορίζουν τις χρήσεις γης και γενικές ρυθμίσεις των προς πολεοδόμηση περιοχών. Μέχρι να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης, στις περιοχές των Γ.Π.Σ. ισχύουν οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, αλλά για τις προβλεπόμενες σ' αυτά χρήσεις γης. Η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής δηλώνεται από τον φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του

ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τυχόν υφιστάμενο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απεικονίζεται η περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ή από την Κοινοτική ή Δημοτική Αρχή ή από το αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο ή από ιδιώτη μηχανικό. Επομένως, τα αναφερόμενα κατά την παραπάνω απόφαση Γ.Π.Σ. περιλαμβάνουν μόνο περιοχές που προορίζονται για πολεοδόμηση, σύμφωνα και με τον Ν. 1337/83 (ΦΕΚ. 33/Α') που όριζε ότι το Γ.Π.Σ. καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές, ενός Δήμου ή Κοινότητας. Όμως με τον Ν. 2508/97 θεσμοθετήθηκαν Γ.Π.Σ. που καλύπτουν όλη την περιοχή του ΟΤΑ, δηλαδή δεν περιλαμβάνουν αποκλειστικά και μόνο τις προς πολεοδόμηση περιοχές, αλλά και περιοχές που παραμένουν εκτός σχεδίου. Αναλυτικότερα με τα Γ.Π.Σ. σύμφωνα με τον Ν. 2058/97 καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 1337/1983, γ) τα ήδη εγκεκριμένα Πολεοδομικά σχέδια κατά τη δημοσίευση του Ν. 2508/97 Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν' όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Επειδή όπως φαίνεται από τα παραπάνω τα νέα Γ.Π.Σ. που θεσμοθετήθηκαν με το Ν. 2508/97 καλύπτουν ευρύτερες περιοχές των ΟΤΑ και όχι μόνο τις προς πολεοδόμηση, όπως τα Γ.Π.Σ. του Ν. 1337/83 που κατά την έννοια τους εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις προσδιορισμού της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και προκειμένου να εξασφαλιστεί η ενιαία και ομοιόμορφη αντιμετώπιση αντιστοιχών περιπτώσεων, διευκρινίζεται ότι μόνο για τις προς πολεοδόμηση περιοχές των Γ.Π.Σ. θα εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις προσδιορισμού της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Επισημαίνεται επίσης ότι, (όπως ορίζεται στο Ν. 2508/97) οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγοογικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Μπορεί επίσης να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ). Επομένως, προκειμένου να υπολογισθεί η αξία γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με το Αντικειμενικό σύστημα σε ΟΤΑ με εγκεκριμένα Γ.Π.Σ., θα πρέπει να προσδιορίζεται και να δηλώνεται η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με τις προς πολεοδόμηση περιοχές των Γ.Π.Σ. και όχι γενικά σε σχέση με τα συνολικά όρια των Γ.Π.Σ., τα οποία μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλες χρήσεις πέραν των προς πολεοδόμηση περιοχών.»

Επειδή ο προσφεύγων κατέθεσε την υπ' αρ. πρωτ./11.02.2019 βεβαίωση του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Ανατολικής Μάνης με θέμα: «Όροι δόμησης» στην οποία αναφέρεται ότι: Σε απάντηση του παραπάνω σχετικού, σας πληροφορούμε ότι τα γήπεδα (4) που απεικονίζονται στα συν/να Τοπογραφικά Διαγράμματα, φερόμενης ιδιοκτησίας, βρίσκονται εκτός ορίων του οικισμού Τσόπακα της Δημοτικής Ενότητας Οιτύλου, του Δήμου Ανατολικής Μάνης, της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητα των παραπάνω γηπέδων βεβαιώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα από τον μηχανικό, συμφωνά με την παρ. 2 του άρθρου 13 του νόμου 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α/2005). Ο συντελεστής δόμησης των οικοδομήσιμων γηπέδων, ορίζεται σε 0,1.

Επειδή έχει εκδοθεί το υπ' αρ. πρωτ. ΕΞ 2019/17.04.2019 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων & Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, κατόπιν υποβολής του υπ' αρ. πρωτ./27.03.2019 ερωτήματος της Δ.Ο.Υ. Σπάρτης στο οποίο αναφέρεται ότι: «Απαντώντας στο παραπάνω σχετικό έγγραφο σας, που αφορά τον προσδιορισμό αξίας αγροτεμαχίων που βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του οικισμού Τσόπακα Τ.Κ. Δρύαλου του Δ. Ανατολικής Μάνης και σε απόσταση μικρότερη των 800 μέτρων από τη θάλασσα, σας γνωρίζουμε τα εξής :

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία αγροτεμαχίων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τις οποίες δεν έχουν ορισθεί ειδικοί όροι δόμησης και δεν έχουν χαρακτηριστεί ως δασικά, εφαρμόζονται οι διατάξεις της με αρ.πρωτ. 1144814/26361/30-12-1998, ΠΟΑ 1310 (ΦΕΚ1328/τ.Β'/31-12-98) Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και με συμπλήρωση του εντύπου ΑΑΓΗΣ.

Σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, σε περίπτωση που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, η Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ) υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί. Η αδυναμία δόμησης εν όλω ή εν μέρει καθώς και το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί αποδεικνύεται με βεβαίωση ιδιώτη μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Όσον αφορά τα 4 αγροτεμάχια (γήπεδα) που αναφέρονται στην επισυναπτόμενη δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, όπως φαίνεται στα συν/να τοπογραφικά διαγράμματα και βεβαιώνεται με το αρ.πρωτ./11-2-2019 έγγραφο της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, έχουμε: α) αγροτεμάχιο με εμβαδό 11216,25τ.μ. οικοδομήσιμο β) αγροτεμάχιο με εμβαδό 4495,07 τ.μ. οικοδομήσιμο γ) αγροτεμάχιο με εμβαδό 1297,45 τ.μ. μη οικοδομήσιμο δ) αγροτεμάχιο με εμβαδό 11575,98τ.μ. οικοδομήσιμο. **Οπότε σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις για τα α, β, δ αγροτεμάχια υπολογίζεται Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ) για όλη την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης τους.** Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης που ορίζεται σε 7% με το ΦΕΚ1218/30-9-1993 είναι ανεξάρτητο από την οικοδομησιμότητα ή όχι των αγροτεμαχίων και την

Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ). Είμαστε στην διάθεση σας για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση, αν χρειαστεί ».

Επειδή για τα κρινόμενα ακίνητα δηλώθηκε με την υποβολή της υπ. αρ./10-08-2020 δήλωσης φόρου μεταβίβασης **από τον ίδιο τον προσφεύγοντα** η μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τεσσάρων αγροτεμαχίων, εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, και σε απόσταση μικρότερη των 800μ από την θάλασσα τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του οικισμού Τσόπακα του Δήμου Ανατολικής Μάνης της Π.Ε. Λακωνίας, πληρούνται οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό της Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ) στο σχετικό έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ, προκειμένου να προσδιοριστεί η φορολογητέα αξία τους σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού, καθώς με βάση τα τοπογραφικά διαγράμματα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (χρόνος σύνταξης Νοέμβριος 2012), τα οποία συνοδεύουν την υπ' αρ. πρωτ./11.02.2019 βεβαίωση του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Ανατολικής Μάνης δεν προκύπτει αδυναμία δόμησης εν όλω ή εν μέρει. Συνεπώς, κατά τον υπολογισμό της Αξίας Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ) πρέπει να ληφθεί υπόψη **ολόκληρη** η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης των εν λόγω αγροτεμαχίων.

Επειδή σύμφωνα με το 1218/30.09.1993 Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (Τεύχος Δ'), περί καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των επαρχιών Γυθείου και Οιτύλου του Νομού Λακωνίας (Λακωνική Μάνη), προκύπτει ότι επιτρέπεται η δόμηση στην περιοχή που ορίζεται και ως εκ τούτου δεν υφίσταται απαγόρευση **οποιαδήποτε** δόμησης. Περιορισμός στη δόμηση αναφέρεται μόνο για κτίρια με χρήση γραφείων-καταστημάτων, ενώ οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που αναφέρονται σε αυτό, αφορούν τον όγκο και τη μορφή των κτιρίων. Αυτό αναφέρεται και στο υπ' αρ. πρωτ. ΕΞ 2019/06.11.2019 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων & Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών προς τον προσφεύγοντα στο οποίο επαναλαμβάνει ότι η αδυναμία δόμησης εν όλω ή εν μέρει καθώς και το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί αποδεικνύεται με βεβαίωση ιδιώτη μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία

Σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα 1) το υπ' αρ. πρωτ./11.02.2019 βεβαίωση του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Ανατολικής Μάνης 2) το υπ' αρ. πρωτ.ΕΞ 2019/17.04.2019 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων & Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών και 3) Το 1218/30.09.1993 Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (Τεύχος Δ'), προκύπτει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό της Αξίας Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ) στο σχετικό έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ, προκειμένου να προσδιοριστεί η φορολογητέα αξία τους σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού,

Επειδή, στην υπό κρίση προσφυγή, ο προσφεύγων δεν περιέχει σαφείς και συγκεκριμένους λόγους ακύρωσης της προσβαλλόμενης πράξης, υπό την έννοια της απόδοσης σε αυτήν συγκεκριμένης πλημμέλειας, καθώς περιορίζεται σε γενική αναφορά περί εσφαλμένης, αυθαίρετης ή μη νόμιμης πράξης, με την οποία επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα «υπέρογκος φόρος», χωρίς να εξειδικεύει την πλημμέλεια, από την οποία πάσχει, και πάντως χωρίς να την αποδεικνύει.

Ως εκ τούτου δεν πληρείται, όπως ρητώς ορίζει το άρθρο 68 Κ.Δ.Δ καθώς στην υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, δεν δύναται να συναχθεί που οφείλεται ο εσφαλμένος υπολογισμός της αξίας των ακινήτων, ως προς ποια ακίνητα ή χαρακτηριστικά των υπό κρίση ακινήτων και ποιο το μέγεθος της διαφοράς στην αξία των ακινήτων, όπως αυτή διαμορφώθηκε **με βάση τη δηλωθείσα εκ μέρους του αξία** και αυτή που οδήγησε εκ των υστέρων τον προσφεύγοντα στην αμφισβήτηση της.

Ως εκ τούτου η ακύρωση του φόρου μεταβίβασης ποσού 1.506,46€ ο οποίος προήλθε βάσει της με αριθμό/10-08-2020 Δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου δεν γίνεται αποδεκτή.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 09-09-2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ

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

Ποσό φόρου ΦΜΑ: 1.506,46€.

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

**Ακριβές Αντίγραφο
Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ**

Σ η μ ε ι ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.