



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 20-4-2021

Αριθμός απόφασης: 1338

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α5 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 – Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604538
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 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), της υπ' αριθ. Α 1049/2021 Κοινής Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β 984-12.03.2021), καθώς και των υπ' αριθ. Α.1273/2020 (ΦΕΚ Β' 5597/21.12.2020), Α.1241/2020 (ΦΕΚ Β' 4804/30.10.2020) και Α.1215/2020 (ΦΕΚ Β' 4254/30.09.2020) ομοίων κοινών αποφάσεων.

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμόν Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-8-2016 (ΦΕΚ 2759/τ.Β'/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 11-9-2020 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ, κατοίκου, κατά της με αριθ. /2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθ. /2020 οριστική πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ, της οποίας ζητείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση, καθώς και την από 31-7-2020 έκθεση ελέγχου Φ.Μ.Α. της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 11-9-2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου 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 της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. /2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ καταλογίσθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος διαφορά κύριου φόρου συνολικού ποσού ύψους 2.754,92€ [ήτοι διαφορά φόρου μεταβίβασης ακινήτου ν.3842/2010 (3%) ποσού ύψους 2.674,68€ πλέον διαφοράς δημοτικού φόρου ν.δ.3033/1954 (3%) ποσού ύψους 80,24€] πλέον προστίμου του άρθρου 58 του ν.4174/2013 λόγω υποβολής ανακριβούς δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου ποσού ύψους 1.337,34€, ήτοι διαφορά φόρου συνολικού ποσού ύψους 4.092,26€.

Ιστορικό

Αιτία του παρόντος ελέγχου ήταν η με αριθ. / 20-2-2020 εντολή του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ για τη διαπίστωση της ορθής εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων του προσφεύγοντος κατόπιν υποβολής στην Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ της με αριθ. /31-8-2017 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.), η οποία αφορούσε την αγορά από τον προσφεύγοντα ενός ακινήτου και συγκεκριμένα μιας διηρημένης κάθετης ιδιοκτησίας, που θα ανεγερθεί μελλοντικά μετά του αντιστοιχούντος σε αυτήν, ποσοστού συνιδιοκτησίας 163%ο εξ' αδιαιρέτου επί οικοπέδου, εμβαδού 2.934,70 τ.μ. με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης τμήματος του εν λόγω οικοπέδου, εμβαδού 442,43 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «.....» και εντός του οικισμού Αγίου Στεφάνου της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Αυλιωτών της Δημοτικής Ενότητας Εσπερίων του Δήμου Κέρκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσεων, βάσει του με αριθ. / 18-9-2017 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Κέρκυρας με ΑΦΜ

Σύμφωνα με την από 31-7-2020 οικεία Έκθεση Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ, δεδομένου ότι το ανωτέρω ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που δεν εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού των αξιών, η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με το μικτό σύστημα, ήτοι τα κτίσματα με το αντικειμενικό σύστημα, σύμφωνα με τις τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, που καθορίζεται από υπουργικές αποφάσεις, και χωριστά το οικόπεδο με συγκριτικά στοιχεία - αγοραία αξία. Για την αγοραπωλησία του εν λόγω ακινήτου, οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν συνολικό τίμημα αξίας 40.000,00€, το οποίο κατέβαλε ο προσφεύγων στον πωλητή, με ΑΦΜ, σε μετρητά, ως εξής: α) ποσό 28.661,00€ πριν την σύνταξη του με αριθ. /18-9-2017 συμβολαίου και β) ποσό 11.399,00€ κατά την υπογραφή του ως άνω συμβολαίου. Έπειτα, ο προσφεύγων υπέβαλε στην Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ την με αριθ. / 31-8-2017 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων

(Φ.Μ.Α.), με την οποία δηλώθηκε ως αξία της αγοραζόμενης υπό στοιχεία Β2 διηρημένης κάθετης ιδιοκτησίας και ανήκον εις αυτήν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 163‰ και ποσοστό στη δόμηση 163‰, το συμφωνηθέν με τον πωλητή τίμημα, ποσού 40.000,00€ και κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης, ποσού 1.200,00€ πλέον δημοτικού φόρου (ν.δ.3033/54) 3%, ποσού 36,00€. Η προαναφερθείσα αξία κρίθηκε ειλικρινής, ενώ ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ εκτίμησε προσωρινά την αγοραία αξία του οικοπέδου σε 129.156,00€, αναγράφοντάς την στο σώμα της με αριθ. / 31-8-2017 Φ.Μ.Α.. καθώς και στο αντίτυπο αυτής, το οποίο παραδόθηκε στους συμβαλλόμενους. Η εν λόγω προσωρινή αξία του οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ και ανεγράφη στο σώμα της ως άνω δήλωσης Φ.Μ.Α., δεν έγινε αποδεκτή από τον προσφεύγοντα εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ημερομηνία υποβολής στην ανωτέρω Δ.Ο.Υ. της σχετικής δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 1587/1950.

Ο έλεγχος, λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία από το αρχείο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., τα οποία αφορούν στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας, θεώρησε ως πλέον πρόσφορα και ομοειδή τα ακόλουθα:

A. Την με αριθ. /2014 δήλωση φόρου κληρονομιάς, η οποία αφορά τον με αριθ. /13 φάκελο του αποβιώσαντος με ΑΦΜ, ο οποίος απεβίωσε την 18-3-2013, όπου το ίδιο ακίνητο δηλώθηκε από τον κληρονόμο, με ΑΦΜ, προς 220,00€/τ.μ. και

B. Την με αριθ. /2016 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) η οποία αφορά μεταβίβαση ποσοστού 33,50% οικοπέδου εμβαδού 3.224 τ.μ. στην ίδια θέση και απόσταση από τη θάλασσα 663 μ., προς 260,00€/τ.μ..

Τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία κρίθηκαν από τον έλεγχο ισάξια με το κρινόμενο, με αποτέλεσμα η φορολογητέα αξία του τελευταίου να καθοριστεί ως εξής: $2.934,70 \text{ τ.μ.} \times 16,3\text{‰} \times 270,00\text{€/τ.μ.} = 129.156,00\text{€}$, πλέον δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης $442,43 \text{ τ.μ.} \times 270,00\text{€/τ.μ.} \times 15\% = 17.918,42\text{€}$, ήτοι προσδιορίστηκε βάσει ελέγχου στο συνολικό ποσό των 147.074,42€, έναντι της δηλωθείσας του αξίας ποσού 40.000,00€, με τη διαφορά της αξίας μεταξύ δήλωσης και ελέγχου να διαμορφώνεται σε ποσό 107.074,42€.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο έλεγχος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 28 παρ. 1 του ν.4174/2013, εξέδωσε το με αριθ. /2020 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου (Σ.Δ.Ε.) καθώς και τον με αριθ. /2020 Προσωρινό Διορθωτικό Προσδιορισμό Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, τα οποία κοινοποίησε στον προσφεύγοντα, καλώντας τον εντός είκοσι (20) ημερών από την επομένη της κοινοποίησης να υποβάλει εγγράφως τις απόψεις του προσκομίζοντας οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο. Ο προσφεύγων ανταποκρίθηκε στο ανωτέρω Σ.Δ.Ε. υποβάλλοντας

εμπρόθεσμα το με αριθ./ 17-7-2020 υπόμνημα, το οποίο έγινε εν μέρει δεκτό από τον έλεγχο, ο οποίος διαπίστωσε ότι εκ παραδρομής φορολογήθηκε το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης.

Τέλος, ο έλεγχος προέβη στην έκδοση της από 31-7-2020 Έκθεσης Ελέγχου Φ.Μ.Α. και στην έκδοση της με αριθ./2020 προσβαλλόμενης οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, οι οποίες κοινοποιήθηκαν στον προσφεύγοντα με τη με αριθμό πρωτοκόλλου/ 12-8-2020 συστημένη επιστολή.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση, άλλως την τροποποίηση της ανωτέρω προσβαλλόμενης πράξης, προβάλλοντας τους κάτωθι λόγους:

- Εσφαλμένος ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του υπό κρίση μεταβιβασθέντος ακινήτου από τον έλεγχο σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, που έλαβε υπόψη κατά τον ανωτέρω υπολογισμό, επικαλούμενος πλειστηριασμό ακινήτου που έλαβε χώρα στην ίδια περιοχή καθώς και την κατάρρευση των τιμών των ακινήτων εξαιτίας της οικονομικής κρίσης.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 «Έννοια όρου "μεταβίβασης"- έννοια ακινήτου» του ν.1587/1950 (ΦΕΚ Α' 294), με τον οποίο κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 (ΦΕΚ Α' 245), ορίζεται ότι:

«1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβίβασης πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

...

6. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβίβασης των.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 3 «Καθορισμός αξίας ακινήτου ή πλοίου» του ν.1587/1950 ορίζεται ότι:

«1. Δια τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει: [...], ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου [...]

2. Δια τον προσδιορισμό 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 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 Οικονομικού Εφόρου, τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.

...

5. Επί μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου ακινήτου δια τον υπολογισμόν του φόρου λαμβάνεται υπ' όψιν η αναλογούσα αξία του μεταβιβαζομένου μεριδίου του ακινήτου δικαιώματος.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 5 «Υπόχρεοι καταβολής του φόρου» του ν.1587/1950 ορίζεται ότι:« 1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.

...

Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των».

Επειδή, με τις διατάξεις των παρ. 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 8 «Καταβολή του φόρου μεταβιβάσεως» του ν.1587/1950 ορίζεται ότι:

«1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

2. Κατά την υποβολήν της δηλώσεως φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων και εντός προθεσμίας δύο εργασίμων ημερών, ο Οικον. Έφορος είτε αποδέχεται το δηλούμενον τίμημα ως συμπίπτον προς την αγοραίαν αξίαν του μεταβιβαζομένου ακινήτου, ότε η μεταβίβασις περαιούται οριστικώς ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινώς την αγοραίαν αξίαν αυτού και αναγράφει ταύτην εις το παραδιδόμενον εις τους συμβαλλομένους αντίτυπον της δηλώσεως. [...]

3. Ο βαρυνόμενος κατά τας διατάξεις του παρόντος δια του φόρου επί της τυχόν υπάρχουσας διαφοράς μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζομένου ακινήτου, δύναται, εντός διμήνου ανατρεπτικής προθεσμίας από της ημερομηνίας παραλαβής της δηλώσεως, να επιδώση συμπληρωματικήν δήλωσιν φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, σύμφωνον προς την υπό του Οικον. Εφόρου προσδιορισθείσαν αξίαν και να καταβάλη ταυτοχρόνως το ήμισυ του αναλογούντος επ' αυτής φόρου, άνευ προσθέτου τοιούτου ή προστίμου. Το υπόλοιπο ήμισυ του φόρου τούτου βεβαιούται αμέσως και εισπράττεται εντός του επομένου από της βεβαιώσεως μηνός.

Εις την περίπτωσην ταύτην και υπό τον όρον ότι άπαντα τα εν τη δηλώσει προβλεπόμενα στοιχεία τυγχάνουν ειλικρινή, η μεταβίβασις περαιούται οριστικώς ως ειλικρινής.

4. Εν περιπτώσει μη υποβολής δηλώσεως εντός της ως άνω προθεσμίας ενεργείται έλεγχος κατά τα εν ταις οικείαις διατάξεσι οριζόμενα, της ως άνω προσωρινής αξίας μη δεσμευούσης τον Οικον. Έφορο κατά τον βάσει ελέγχου προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας του ακινήτου συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά την μεταβίβασιν ετέρων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 «Φορολογικός έλεγχος της δηλώσεως» του ν.1587/1950 ορίζεται ότι: «1. [...]

Ο Οικον. Έφορος δικαιούται να προσδιορίση αξίαν μείζονα ή ελάσσονα της καθορισθείσης υπό των εκτιμητών, αναγράφων λεπτομερώς εις το τέλος της εκθέσεως εκτιμήσεως τα στοιχεία, εφ' ων βασίζει την κρίσιν του ταύτην.

2. Επί τη βάσει του πορίσματος της προηγουμένης παραγράφου καταρτίζεται φύλλον ελέγχου, το οποίον κοινοποιείται εις τον υπόχρεον ή εις τον πληρεξούσιον του, εν περιπτώσει δε θανάτου του υποχρέου κοινοποιείται εις τους κληρονόμους αυτού.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 41α «Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης» του ν.1249/1982 (ΦΕΚ Α' 43) 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, αιτία του παρόντος ελέγχου ήταν η με αριθ. / 20-2-2020 εντολή του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ για τη διαπίστωση της ορθής εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων του προσφεύγοντος κατόπιν υποβολής στην Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ της με αριθ. / 31-8-2017 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.), η οποία αφορούσε την αγορά από τον προσφεύγοντα ενός ακινήτου και συγκεκριμένα μιας διηρημένης κάθετης ιδιοκτησίας, που θα ανεγερθεί μελλοντικά μετά του αντιστοιχούντος σε αυτήν, ποσοστού συνιδιοκτησίας 163%ο εξ' αδιαιρέτου επί οικοπέδου, εμβαδού 2.934,70 τ.μ. με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης τμήματος του εν λόγω οικοπέδου, εμβαδού 442,43 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «.....» και εντός του οικισμού Αγίου Στεφάνου της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Αυλιωτών της Δημοτικής Ενότητας Εσπερίων του Δήμου Κέρκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσεων, βάσει του με αριθ. / 18-9-2017 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου με ΑΦΜ

Σύμφωνα με την από 31-7-2020 οικεία Έκθεση Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ, δεδομένου ότι το ανωτέρω ακίνητο βρίσκεται

σε περιοχή που δεν εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού των αξιών, η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με το μικτό σύστημα, ήτοι τα κτίσματα με το αντικειμενικό σύστημα, σύμφωνα με τις τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, που καθορίζεται από υπουργικές αποφάσεις, και χωριστά το οικοπέδο με συγκριτικά στοιχεία - αγοραία αξία. Για την αγοραπωλησία του εν λόγω ακινήτου, οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν συνολικό τίμημα αξίας 40.000,00€, το οποίο κατέβαλε ο προσφεύγων στον πωλητή, με ΑΦΜ, σε μετρητά, ως εξής: α) ποσό 28.661,00€ πριν την σύνταξη του με αριθ. /18-9-2017 συμβολαίου και β) ποσό 11.399,00€ κατά την υπογραφή του ως άνω συμβολαίου. Έπειτα, ο προσφεύγων υπέβαλε στην Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ την με αριθ. / 31-8-2017 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.), με την οποία δηλώθηκε ως αξία της αγοραζόμενης υπό στοιχεία Β2 διηρημένης κάθετης ιδιοκτησίας και ανήκον εις αυτήν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 163% και ποσοστό στη δόμηση 163%, το συμφωνηθέν με τον πωλητή τίμημα, ποσού 40.000,00€ και κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης, ποσού 1.200,00€ πλέον δημοτικού φόρου (ν.δ.3033/54) 3%, ποσού 36,00€. Η προαναφερθείσα αξία κρίθηκε ειλικρινής, ενώ ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ εκτίμησε προσωρινά την αγοραία αξία του οικοπέδου σε 129.156,00€, αναγράφοντάς την στο σώμα της με αριθ. / 31-8-2017 Φ.Μ.Α.. καθώς και στο αντίτυπο αυτής, το οποίο παραδόθηκε στους συμβαλλόμενους. Η εν λόγω προσωρινή αξία του οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ και ανεγράφη στο σώμα της ως άνω δήλωσης Φ.Μ.Α., δεν έγινε αποδεκτή από τον προσφεύγοντα εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ημερομηνία υποβολής στην ανωτέρω Δ.Ο.Υ. της σχετικής δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 1587/1950.

Ο έλεγχος, λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία από το αρχείο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., τα οποία αφορούν στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας, θεώρησε ως πλέον πρόσφορα και ομοειδή τα ακόλουθα:

A. Την με αριθ. /2014 δήλωση φόρου κληρονομιάς, η οποία αφορά τον με αριθ. /13 φάκελο του αποβιώσαντος με ΑΦΜ, ο οποίος απεβίωσε την 18-3-2013, όπου το ίδιο ακίνητο δηλώθηκε από τον κληρονόμο, με ΑΦΜ, προς 220,00€/τ.μ. και

B. Την με αριθ. /2016 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) η οποία αφορά μεταβίβαση ποσοστού 33,50% οικοπέδου εμβαδού 3.224 τ.μ. στην ίδια θέση και απόσταση από τη θάλασσα 663 μ., προς 260,00€/τ.μ..

Επειδή, στην υπό κρίση προσφυγή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι ο προσδιορισμός της αξίας του υπό κρίση μεταβιβασθέντος ακινήτου δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία αυτού, διότι ο έλεγχος όφειλε να λάβει υπόψη περισσότερα του ενός συγκριτικά στοιχεία ομοειδών

ακινήτων, όπως αυτά προκύπτουν από τις δηλωθείσες αξίες των συμβαλλομένων αγοραστών και πωλητών.

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, το κρινόμενο ακίνητο πλεονεκτεί ως προς την ειδική θέση έναντι του ακινήτου της με αριθ./2016 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.), καθώς απέχει 200 μ. από τη θάλασσα.

Επειδή, ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου οικοπέδου έγινε με βάση τα ως άνω ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950 τα οποία προσομοιάζουν με το κρινόμενο. Επιπλέον, ένα εκ των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων, που έλαβε υπόψη ο έλεγχος κατά τον προσδιορισμό της αξίας του ανωτέρω μεταβιβασθέντος ακινήτου, αφορούσε το ίδιο το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτό δηλώθηκε στην με αριθ./2014 δήλωση φόρου κληρονομιάς, που αφορά τον με αριθ./13 φάκελο του αποβιώσαντος με ΑΦΜ, ο οποίος απεβίωσε την 18-3-2013.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 31-7-2020 έκθεση ελέγχου Φ.Μ.Α. της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ, επί της οποίας εδράζεται η με αριθ./2020 προσβαλλόμενη πράξη του Προϊσταμένου της ανωτέρω φορολογικής αρχής, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και 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./ 11-9-2020 ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜ και την επικύρωση της με αριθ./2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΕΡΚΥΡΑΣ.

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

Φ.Μ.Α. (Αριθ. Πράξης/2020), έτους 2017

Διαφορά αξίας ακινήτου ή δικαιώματος	89.156,00€
Διαφορά φόρου μεταβίβασης ακινήτου (3%)	2.674,68€
Διαφορά δημοτικού φόρου Ν.Δ. 3033/54 (3%)	80,24€
Σύνολο διαφοράς κύριου φόρου Ν.Δ. 317/69	2.754,92€
Πρόστιμο άρθρου 58 του ν.4174/2013	1.337,34€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	4.092,26€

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

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

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.