



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα 05-05-2021

Αριθ. απόφ.: 1517

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α4

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...../05-01-2021 ενδικοφανή προσφυγή του
..... του με ΑΦΜ, κατοίκου
Τ.Κ....., κατά των: α)με αριθ./2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου και β)με αριθ./2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τις με αριθ./2020 και/2020 οριστικές πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, των οποίων ζητείται η ακύρωση, καθώς και των οικείων εκθέσεων ελέγχου.

6. Τις από 14-01-2021 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./05-01-2021 ενδικοφανούς προσφυγής του 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:

α) Με την με αριθ./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ποσό φόρου **407,49€** (διαφορά φόρου: 212,96€, διαφορά δημοτ. φόρου 3%: 6,39€, πλέον τόκοι και πρόστιμα άρθρου 53 & 58 Ν.4174/2013: 188,14€).

β) Με την με αριθ./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ποσό φόρου **1.220,90€** (διαφορά φόρου: 638,07€, διαφορά δημοτ. φόρου 3%: 19,14€, πλέον τόκοι και πρόστιμα άρθρου 53 & 58 Ν.4174/2013: 563,69€).

Σύντομο ιστορικό

Α) Η διαφορά φόρου ποσού **407,49€** προέκυψε κατόπιν της με αριθ./...../2020 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, που εκδόθηκε για τον έλεγχο της υποβληθείσας στη Δ.Ο.Υ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ δήλωσης Φ.Μ.Α. με αριθ./2016, με είδος συναλλαγής χρησικτησία, με την οποία δηλώθηκε οικόπεδο εκτάσεως 443,67τμ άρτιο και οικοδομήσιμο κείμενο εντός των ορίων του οικισμού της Τ.Κ. της Δ.Ε. του ομωνύμου Δήμου, δηλωθείσας αξίας 1.774,68€, για το οποίο καταβλήθηκε συνολικός φόρος 54,84€ (φόρος: 53,24€ πλέον δημοτικός φόρος 3%: 1,60€), με το με αριθ./2016 διπλότυπο είσπραξης.

Σύμφωνα με προσωρινή εκτίμηση στις 07-09-2016 της Δ.Ο.Υ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ βάσει συγκριτικών στοιχείων, προσδιορίστηκε η αγοραία αξία του οικοπέδου στο ποσό των 8.873,40€ (443,67τμ x 20,00€/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./2020 γνωστοποίηση δυνατότητας υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης μεταβίβασης μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και στη συνέχεια συντάχθηκε και κοινοποιήθηκε το με αριθ./2020 σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και η με αριθ./2020 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, προκειμένου να υποβάλλει τις απόψεις του εντός 20ημέρου προσκομίζοντας οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου στο ποσό των 8.873,40€.

Β)Η διαφορά φόρου ποσού **1.220,90€** προέκυψε κατόπιν της με αριθ./...../2020 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, που εκδόθηκε για τον έλεγχο της υποβληθείσας στη Δ.Ο.Υ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ δήλωσης Φ.Μ.Α. με αριθ./2016, με είδος συναλλαγής χρησικτησία, με την οποία δηλώθηκε οικοπέδο εκτάσεως 1.466,82τμ άρτιο και οικοδομήσιμο κείμενο εντός των ορίων του οικισμού της Τ.Κ. της Δ.Ε. του ομωνύμου Δήμου, δηλωθείσας αξίας 5.687,28€ και κτίσματα (για τα οποία ο χρησιδεσπόζων δηλώνει ότι κατασκευάστηκαν με δικές του δαπάνες), αντικειμενικής αξίας 9.500,49€, για τα οποία καταβλήθηκε συνολικός φόρος 474,86€ (φόρος: 461,03€ πλέον δημοτικός φόρος 3%:13,83€), με το με αριθ./2016 διπλότυπο είσπραξης. Διευκρινίζεται ότι δυνάμει οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας έχει ανεγερθεί ισόγεια οικία επιφανείας 72τμ, ισόγεια αποθήκη επιφανείας 66τμ και ισόγεια προσθήκη επιφανείας 9,50τμ. Δεν καλύπτονται με οικοδομικές άδειες και οφείλεται φόρος (Φ.Μ.Α.), η προσθήκη οικίας και WC επιφανείας 16,35τμ, φούρνος και τμήμα αποθήκης επιφανείας 11,60τμ και βοηθητικό κτίσμα επιφανείας 14,31τμ, των οποίων η αξία υπολογίστηκε στο ποσό των 9.500,49€ με αντικειμενικά κριτήρια, με έντυπα Κ2 (μονοκατοικία). Σύμφωνα με προσωρινή εκτίμηση στις 07-09-2016 της Δ.Ο.Υ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ βάσει συγκριτικών στοιχείων, προσδιορίστηκε η αγοραία αξία του οικοπέδου στο ποσό των 27.136,17€ (1.466,82τμ x 18,50€/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...../2020 γνωστοποίηση δυνατότητας υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης μεταβίβασης μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και στη συνέχεια συντάχθηκε και κοινοποιήθηκε το με αριθ./2020 σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και η με αριθ...../2020 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, προκειμένου να υποβάλλει τις απόψεις του εντός 20ημέρου προσκομίζοντας οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου στο ποσό των 27.136,17€.

Ο προσφεύγων ανταποκρίθηκε στα με αριθ...../2020 και/2020 σημειώματα διαπιστώσεων, με τις με αριθ. πρωτ...../2020 απόψεις του αναφέροντας τον τρόπο κατασκευής των χωρίς άδεια κτισμάτων, τον ελάχιστο πληθυσμό του οικισμού, την πλημμελή αιτιολογία των προσδιορισθισών αξιών των οικοπέδων βάσει συγκριτικών στοιχείων και την οικονομική κατάσταση του, τα οποία δεν έγιναν δεκτά.

Οι με αριθ...../2020 και/2016 υποβληθείσες δηλώσεις κρίθηκαν ανακριβείς προσδιορίστηκαν οι αξίες των οικοπέδων στο ποσό των 8.873,40€ και 27.136,17€ αντίστοιχα και εκδόθηκαν οι με αριθ./2020 και/2020 οριστικές πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση άλλως μεταρρύθμιση των προσβαλλόμενων οριστικών πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1) Εσφαλμένος προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας των ακινήτων από την φορολογική αρχή, δεδομένου ότι το συγκριτικό στοιχείο είναι αόριστο και απρόσφορο. Ειδικότερα αναφέρει ότι τα οικοπέδα βρίσκονται σε οικισμό υπό εγκατάλειψη, με λίγους κατοίκους, με ελάχιστες αγοραπωλησίες και χωρίς καμία ανάπτυξη. Δεν έχουν ληφθεί υπόψη περαιτέρω χαρακτηριστικά γνωρίσματα των ακινήτων για τον προσδιορισμό της αξίας τους και δεν έχει αιτιολογηθεί ο λόγος που η διοίκηση δεν αποδέχθηκε την δηλωθείσα αξία, αλλά μετά 4 έτη περίπου προσδιόρισε την προσωρινή αξία σε 20,00€/τμ.

2) Έλλειψη αιτιολογίας προσβαλλόμενων πράξεων και ως εκ τούτου ακυρωτέες. Δεν προκύπτει από τις προσβαλλόμενες πράξεις πότε έγινε έλεγχος, ποιά χαρακτηριστικά γνωρίσματα των οικοπέδων λήφθηκαν υπόψη, ούτε ποιά συγκριτικά στοιχεία εκτιμήθηκαν, ώστε να ελέγξει αν είναι πρόσφορα.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 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 δικαιώματοςεπιβάλλεται 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 2 παρ. 6 του Ν 1521/1950, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν.1473/1984 ισχύουν:

6. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από το μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης τούτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπό του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγραφμένος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί. Ο φόρος μεταβίβασης, για την κτήση με χρησικτησία, υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει το μεταβιβάζοντα, αφαιρουμένων των επωφελών δαπανών που έγιναν από το χρησιδεσπόζοντα.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται υπ όψη 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 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 πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων 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 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 μεταβίβασης 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 του άρθρου 37 του Ν. 4174/2013 ορίζεται ότι η πράξη προσδιορισμού φόρου περιέχει τις εξής πληροφορίες: α)ονοματεπώνυμο ή επωνυμία φορολογουμένου, β)Α.Φ.Μ. φορολογουμένου, γ) ημερομηνία έκδοσης πράξης, δ)είδος προσδιορισμού φόρου και το θέμα που αφορά, ε)το ποσό της φορολογικής οφειλής, στ)την ημερομηνία μέχρι την εξόφληση του φόρου, ζ)τον τόπο εξόφλησης του φόρου, η)τους λόγους για τους οποίους η Φορολογική Διοίκηση προέβη στον προσδιορισμό του φόρου και τον τρόπο με τον οποίο υπολογίστηκε το ποσό του φόρου, θ)το χρόνο, τον τόπο και τον τρόπο αμφισβήτησης του προσδιορισμού φόρου, ι)τυχόν αλληλεγγύως υπεύθυνα πρόσωπα, κ)λοιπές πληροφορίες.

Η πράξη προσδιορισμού φόρου κοινοποιείται στο πρόσωπο στο οποίο αφορά ο προσδιορισμός φόρου. Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου κοινοποιείται ταυτόχρονα και η οικεία έκθεση ελέγχου.

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 υποβλήθηκαν από τον προσφεύγοντα:

α)η με αριθ...../2016 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου που αφορά οικόπεδο εκτάσεως 443,67τμ άρτιο και οικοδομήσιμο κείμενο εντός των ορίων του οικισμού της Τ.Κ. της Δ.Ε..... του ομωνύμου, δηλωθείσας αξίας 1.774,68€ και

β)η με αριθ...../2016 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου που αφορά οικόπεδο εκτάσεως 1.466,82τμ άρτιο και οικοδομήσιμο κείμενο εντός των ορίων του οικισμού της Τ.Κ.

..... της Δ.Ε. του ομωνύμου Δήμου, δηλωθείσας αξίας 5.687,28€ και κτίσματα (για τα οποία ο χρησιδεσπόζων δηλώνει ότι κατασκευάστηκαν με δικές του δαπάνες), αντικειμενικής αξίας 9.500,49€. Διευκρινίζεται ότι δυνάμει οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας έχει ανεγερθεί ισόγεια οικία επιφανείας 72τμ, ισόγεια αποθήκη επιφανείας 66τμ και ισόγεια προσθήκη επιφανείας 9,50τμ. Δεν καλύπτονται με οικοδομικές άδειες και οφείλεται φόρος (Φ.Μ.Α.), η προσθήκη οικίας και WC επιφανείας 16,35τμ, φούρνος και τμήμα αποθήκης επιφανείας 11,60τμ και βοηθητικό κτίσμα επιφανείας 14,31τμ, των οποίων η αξία υπολογίστηκε στο ποσό των 9.500,49€ με αντικειμενικά κριτήρια, με έντυπα Κ2 (μονοκατοικία).

Επειδή τα ανωτέρω οικόπεδα βρίσκονται 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 τα από 07-09-2016 διαπιστωτικά σημειώματα της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ είχε οριστεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. προσωρινή αξία ποσού 8.873,40€ για το α' οικόπεδο εκτάσεως 443,67τμ και προσωρινή αξία ποσού 27.136,17€ για το β' οικόπεδο εκτάσεως 1.466,82τμ, τις οποίες 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 των δύο οικοπέδων, κατά την υποβολή των με αριθμ...../2016 και/2016 δηλώσεων Φ.Μ.Α. λήφθηκε υπόψη, από τα τηρούμενα βιβλία τιμών της Δ.Ο.Υ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ, το κάτωθι συγκριτικό στοιχείο:

Δήλ. Φ.Μ.Α./2015. Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 687,75τμ, που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού της Τ.Κ. της Δ.Ε. του ομωνύμου Δήμου και η αγοραία αξία του προσδιορίστηκε προς 20,00€/τμ.

Επειδή τα κρινόμενα και το συγκριτικό είναι ομοειδή, εφόσον πρόκειται για οικόπεδα, πρόσφορα τοπικά, εφόσον βρίσκονται στην ίδια περιοχή και χρονικά δεν είναι σε πολύ μακρινό χρόνο (08-09-2016 έναντι 21-05-2015 του συγκριτικού).

Επειδή το οικόπεδο εκτάσεως 1.466,82τμ μειονεκτεί έναντι του συγκριτικού ως προς την έκταση, προσδιορίζεται η αξία του προς 18,50€/τμ ($1.466,82\tau\mu \times 18,50/\tau\mu = 27.136,17\epsilon$).

Επειδή δεν προσκομίστηκε από τον προσφεύγοντα κάποιο άλλο πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο, το οποίο να ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας του κρινόμενου ακινήτου, απορρίπτεται ο ισχυρισμός του όσον αφορά μη πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου.

Επειδή για τις αξίες των κτισμάτων που δεν καλύπτονται από οικοδομικές άδειες, υποβλήθηκαν από τον προσφεύγοντα έντυπα Κ2 υπολογισμού αξίας ακινήτων συνολικού ποσού 9.500,49€, τα οποία έγιναν δεκτά από τον έλεγχο και οφείλεται φόρος μεταβίβασης-χρησικτησίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Επειδή από την ισχύουσα νομοθεσία δεν προβλέπεται να λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων ο πληθυσμός των οικισμών, οι ελάχιστες αγοραπωλησίες ακινήτων, μειώσεις τιμών ανά τμ λόγω ηλικίας και η απουσία ανάπτυξης στις περιοχές που βρίσκονται τα

ακίνητα, λαμβάνονται όμως υπόψη χαρακτηριστικά γνωρίσματα των οικοπέδων, αν δηλώθηκαν, και οι αξίες που ισχύουν κοντά στην ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων βάσει των συγκριτικών στοιχείων που τηρούνται στη Δ.Ο.Υ.

Επειδή στις οικείες καταλογιστικές πράξεις με αριθ...../2020 και/2020, έχουν μνημονευθεί οι διατάξεις του Ν.1521/1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, οι διατάξεις του Ν.4174/2013 βάσει του οποίου καθορίζονται οι φορολογικές διαδικασίες έκδοσης καταλογιστικών πράξεων και εκθέσεων ελέγχου, οι περιγραφές των επίμαχων ακινήτων και ανάλυση προσδιορισμού φόρου, τόκων και προστίμου, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος όσον αφορά ελλείψεις από την πράξη ουσιαστών στοιχείων που συγκροτούν μια νόμιμη διοικητική πράξη είναι αβάσιμος και αυθαίρετος.

Επειδή κατόπιν των ανωτέρω και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, προσδιορίζονται οι αγοραίες αξίες των κρινόμενων οικοπέδων, ως εξής:

α)οικόπεδο 443,67τμ χ 20,00€/τμ = 8.873,40€ και

β)οικόπεδο 1.466,82τμ χ 18,50€/τμ = 27.136,17€.

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 οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στις από 04-12-2020 εκθέσεις ελέγχου του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ, επί των οποίων εδράζονται οι προσβαλλόμενες οριστικές πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης-χρησικτησίας ακινήτου, 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./05-01-2021 ενδικοφανούς προσφυγής του του με ΑΦΜ και την **επικύρωση** των με αριθ...../2020 και/2020 οριστικών πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης-χρησικτησίας ακινήτου έτους 2016, του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ.

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

Α)ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ:/2020

Διαφορά φόρου	212,96€
Διαφορά δημοτ. φόρου 3%	6,39€
Τόκοι άρθρ.53 Ν.4174/13	78,46€
Πρόστιμο άρθρ.58 Ν.4174/13	109,68
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	407,49€

Διαφορά φόρου	638,07€
Διαφορά δημοτ. φόρου 3%	19,14€
Τόκοι άρθρ.53 Ν.4174/13	235,08€
Πρόστιμο άρθρ.58 Ν.4174/13	328,61€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	1.220,90€

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 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.