



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604526

Καλλιθέα, 30/06/2021

Αριθμός απόφασης: 2010

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

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 1036990 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β'/22.03.2017) 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

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' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β'/ 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 12/02/2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή των **ΤΟΥ**, με Α.Φ.Μ., κατοίκου, οδός αρ., και **ΤΟΥ**, με Α.Φ.Μ., κατοίκου, οδός αρ., κατά των:

Α) υπ' αριθμ./2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2009, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης,

Β) υπ' αριθμ./2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2009, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τις:

Α) υπ' αριθμ./2020 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2009, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης

Β) υπ' αριθμ./2020 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2009, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης, των οποίων ζητείται η ακύρωση

6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης.

7. Τα συμπληρωματικά έγγραφα με αρ. πρωτ. ΔΕΔΕΙ2021ΕΜΠ/10/03/2021.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 12/02/2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των **του**, με Α.Φ.Μ., και **του**, με Α.Φ.Μ., 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 κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2009, του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **2.911,07 €** (διαφορά κύριου φόρου ποσού 1.391,91 €, πλέον προστίμου άρθρου 58 ποσού 695,96 €, πλέον τόκων άρθρου 53 του ν.4174/2013 ποσού 833,2 €).
- Με την με αριθ./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2009, του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **2.911,07 €** (διαφορά κύριου φόρου ποσού 1.391,91 €, πλέον προστίμου άρθρου 58 ποσού 695,96 €, πλέον τόκων άρθρου 53 του ν.4174/2013 ποσού 833,2 €).

Βάσει της υπ' αριθμό/.../...../2020 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Μυτιλήνης διενεργήθηκε έλεγχος στις με αρ./2010, και τις συμπληρωματικές/2017 και/2017 δηλώσεις φόρου κληρονομιάς. Οι εν λόγω δηλώσεις αφορούσαν τον κληρονομούμενο του, με Α.Φ.Μ. ο οποίος απεβίωσε στις 04/09/2009, αρ. φακέλου Θ-...../2009. Με το με αρ. πρωτ./2010

πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών προέκυψε ότι κατά το χρόνο θανάτου οι πλησιέστεροι συγγενείς του ήταν:

1. Η σύζυγος του θανόντος –, με Α.Φ.Μ. και
2. Τα τέκνα του προαποβιώσαντος αδερφού του θανόντος, ήτοι οι εδώ προσφεύγουσες και του

Ο κληρονομούμενος του κληροδότησε στις ανωτέρω συγγενείς του 11 ακίνητα, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμό/2010 δήλωση φόρου κληρονομιάς και τις συμπληρωματικές υπ' αριθμό/2017 και/2017 συμπληρωματικές δηλώσεις φόρου κληρονομιάς. Ο έλεγχος διενεργήθηκε προκειμένου να προσδιοριστεί η φορολογητέα αξία των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές, που δεν είχε εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, και αφορά τα κάτωθι έξι (6) ακίνητα:

1. Οικόπεδο στη θέση, εκτάσεως 1.069,04 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλωθείσας αξίας 20.000,00 €.
2. Οικόπεδο στη θέση, εκτάσεως 1.100,79 τ.μ., με διώροφη κατοικία, δηλωθείσας αξίας 22.000,00 € και αντικειμενική αξία της οικίας 39.723,90 €
3. Οικόπεδο στη θέση, εκτάσεως 607,27 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλωθείσας αξίας 12.000,00 €.
4. Οικόπεδο στη θέση, εκτάσεως 2.287,25 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλωθείσας αξίας 25.000,00 €.
5. Οικόπεδο στη θέση, εκτάσεως 388,21 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλωθείσας αξίας 8.000,00 €.
6. Οικόπεδο στη θέση, εκτάσεως 2.011,86 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλωθείσας αξίας 25.000,00 €.

Για τα δηλωθέντα βάσει αντικειμενικής αξίας δεν προέκυψαν διαφορές.

Ο έλεγχος χρησιμοποίησε τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

- A. Φ.Μ.Α./2008 στην περιοχή, εκτάσεως 567,00 τ.μ. προς 88,00 € / τ.μ.
- B. Φ.Μ.Α./2008 στην περιοχή, εκτάσεως 321,00 τ.μ. προς 87,00 € / τ.μ.
- Γ. Φ.Μ.Α./2008 στην περιοχή, εκτάσεως 202,00 τ.μ. προς 100,00 € / τ.μ.

Σύμφωνα με την από 29/12/2020 Έκθεση Ελέγχου:

Τα κρινόμενα ακίνητα πλεονεκτούν ως προς το χρόνο φορολογίας (2009).

Τα κρινόμενα ακίνητα με α/α 1, 2 και 4 μειονεκτούν ως προς την έκταση σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο Α.

Το κρινόμενο ακίνητο με α/α 3 είναι ισοδύναμο ως προς την έκταση με το συγκριτικό στοιχείο Α.

Το κρινόμενο ακίνητο με α/α 5 μειονεκτεί ως προς την έκταση σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο Γ.

Το κρινόμενο ακίνητο με α/α 6 μειονεκτεί ως προς την έκταση σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο Β.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο έλεγχος προσδιόρισε την αγοραία αξία των ακινήτων ως εξής:

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ € / τ.μ.	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
1	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	90,00	1.069,04 τ.μ	96.213,60 €
2	Οικόπεδο στη θέση, με διώροφη κατοικία	90,00	1.100,79 τ.μ.	99.071,10 €
3	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	93,00	607,27 τ.μ.	56.476,11 €
4	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	90,00	2.287,25 τ.μ.	205.852,50 €
5	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	100,00	388,21 τ.μ.	38.821,00 €
6	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	85,00	2.011,86 τ.μ.	171.008,10 €
	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ			667.442,41 €

Η συνολική δηλωθείσα αντικειμενική αξία των υπολοίπων ακινήτων, η οποία κρίνεται ειλικρινής ανέρχεται σε 79.539,82 €.

Πλέον έπιπλα και σκεύη (39.723,90 € / 30)= 1.324,13 €

Συνολική αξία κληρονομιαίας περιουσίας: 748.306,36

Η αξία της κληρονομιαίας περιουσίας που αντιστοιχεί στην μερίδα κάθε μίας από τις προσφεύγουσες είναι: $748.306,36 * 1/4 = 187.076,59 \text{ €}$

Οι προσφεύγουσες, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητούν την ακύρωση άλλως την τροποποίηση των προσβαλλόμενων πράξεων, ισχυριζόμενες τα κάτωθι:

1. Τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιεί ο έλεγχος δεν προκύπτει ότι είναι όντως ομοειδή και πλησιόχωρα με τα κρινόμενα καθώς δεν παρατίθενται η ακριβής θέση τους, η απόστασή τους από τον αιγιαλό, η υψομετρική διαφορά κάθε ακινήτου με τυχόν διερχόμενη πλησίον αυτού δημόσια οδό. Επίσης τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν μικρότερης έκτασης ακίνητα και δικαιώματα πλήρους κυριότητας 100% ενώ τα κρινόμενα ακίνητα αφορούν

δικαιώματα μεριδίου ¼ εξ αδιαίρετου. Τέλος, δεν λήφθηκε υπόψη ότι κατά τον χρόνο φορολόγησης (9/2009) είχαν ήδη μεταβληθεί οι κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες επί το δυσμενέστερο λόγω της σφοδρής οικονομικής κρίσης που ανέκυψε στις αρχές του 2009.

2. Το υπ' αριθμό 4 ακίνητο (Οικόπεδο στη θέση , εκτάσεως 2.287,25 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο) δεν διαθέτει πρόσοψη σε δημόσια οδό αλλά επικοινωνεί με δημόσια οδό μέσω στενής διόδου 2,10 μ. Είναι παράγωνο, συνορεύει με ρέμα, χρήζει οριοθέτησης και σύμφωνα με την από 23/05/2011 εκτίμηση της , συμβούλου ακινήτων, η αξία του εκτιμάται σε 100.000,00 € – 120.000,00 € (44 – 52 € / τ.μ.)
3. Το υπ' αριθμό 6 ακίνητο (Οικόπεδο στη θέση , εκτάσεως 2.011,86 τ.μ.) είναι αγροτεμάχιο και όχι οικόπεδο, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, δεν επικοινωνεί με δημόσια οδό (τυφλό) και εκτείνεται σε τρεις αναβαθμούς κάτωθεν του επιπέδου της πλησιέστερης δημόσιας οδού. Το ακίνητο αυτό πουλήθηκε, βάσει του υπ' αριθμό/2016 Συμβολαίου της Συμβολαιογράφου , αντί του ποσού των 6.000,00 €, η δε αντικειμενική αξία του προσδιορίστηκε στο ποσό των 9.023,21 €.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ 1 περ.α' του Ν. 2961/2001 σε φόρο υποβάλλεται περιουσία: α) η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως η οποία ανήκει είτε σε ημεδαπούς, είτε σε αλλοδαπούς.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2961/2001 υπόχρεος σε φόρο είναι ο δικαιούχος της κτήσης, σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 2961/2001 η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 2961/2001 ως αξία των αντικειμένων της χρήσης για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 10 έως και 18 του ίδιου νόμου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 περ. Α. Αγοραία αξία του Ν. 2961/2001 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 προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσοδος αυτών καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο, το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους.

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 οικοπέδα 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 πλησιόχωρων 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 63 παρ.2 του Ν.2961/2001, η προθεσμία για την υποβολή δήλωσης αρχίζει: α) από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους,.....

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 παρ.3 του Ν.2961/2001, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων μπορεί να γίνεται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και προσωρινά με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που έχει, τα βιβλία τιμών που τηρεί ή άλλα τυχόν στοιχεία που θα αποκτήσει, που σημαίνει ότι δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα.

Επειδή, κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου του στις 04/09/2009, δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή όπου βρίσκονται τα επίμαχα ακίνητα το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η εκτίμηση των επίμαχων οικοπέδων, έγινε με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Επειδή, οι προσφεύγουσες με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή τους συνυπέβαλαν:

Α) την από 23/05/2011 έκθεση εκτίμησης περιουσίας της συμβούλου ακινήτων,

Β) το από Φεβρουάριο 2017 τοπογραφικό διάγραμμα του υπ' αριθμό 4 ακινήτου των πολιτικών μηχανικών και, σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός ορίων οικισμού προ του 1923 και εκτός σχεδίου πόλεως,

Γ) το από 12/02/2021 θεωρημένο από την Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού, για το υπ' αριθμό ακίνητο, σύμφωνα με το οποίο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου πόλεως,

Δ) το υπ' αριθμό/2016 συμβόλαιο πώλησης του υπ' αριθμό ακινήτου (το υπόλοιπο ½ του ακινήτου κληρονόμησαν οι προσφεύγουσες από την χήρα το 2016), με αντικειμενική αξία 9.023,21 €.

Τα ως άνω δικαιολογητικά προσκομίστηκαν στην Υπηρεσία μας και σε έντυπη μορφή και έλαβαν αρ. πρωτ. ΔΕΔ ΕΙ 2021 ΕΜΠ / 10-03-2021.

Επειδή, με την ΠΟΛ 1079/2004, με θέμα: Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου, παρέχονται οδηγίες:

1. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, για τον υπολογισμό του φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, μεγάλης ακίνητης περιουσίας και ειδικού φόρου επί των ακινήτων, λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

2. Κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας παρουσιάζονται οι πιο κάτω περιπτώσεις:

A.....

B. Αυτές που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου κατά το χρόνο φορολογίας δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, οπότε λαμβάνεται υπόψη και συνεκτιμάται κυρίως η αξία των ιδίων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων, η οποία προκύπτει από δηλώσεις (κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης με επαχθή αιτία), καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους (άρθρο 10, ενότητα Α του Ν. 2961/2001, παρ. 2 άρθρου 3 του Α.Νόμου 1521/1950).

Γ. Εκείνες που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου κατά το χρόνο φορολογίας ισχύει το μικτό σύστημα, δηλαδή υπολογίζεται χωριστά η αξία του οικοπέδου (άρθρο 10, ενότητα Γ του Νόμου 2961/2001). Στις περιπτώσεις αυτές, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, σύμφωνα με το οποίο λαμβάνονται υπόψη οι τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου και οι συντελεστές αυξομείωσής τους, που καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις, ενώ για το οικόπεδο λαμβάνεται υπόψη η αγοραία αξία του.

3. Παρά τη σταδιακή επέκταση και εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος, υπάρχουν ανέλεγκτες υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί σε χρόνο προγενέστερο της εφαρμογής του στη συγκεκριμένη περιοχή και οι αξίες των ακινήτων υπολογίζονται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, έστω κι αν κατά το χρόνο του ελέγχου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα. Αυτό, έχει σαν αποτέλεσμα πολύ συχνά κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας να είναι αυτή μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία του πρώτου χρόνου της εφαρμογής και τούτο γιατί με το αντικειμενικό σύστημα οι οριζόμενες αξίες είναι - κατά τεκμήριο - πολύ μικρότερες από τις πραγματικές, αφενός γιατί αποτελούν πρόταση της διοίκησης προς τον πολίτη και αφετέρου για να καθιερωθεί το σύστημα στη συνείδηση των φορολογούμενων και να γίνει αποδεκτό από αυτούς.

4. Για το λόγο αυτό, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης και της εμπέδωσης κλίματος εμπιστοσύνης στις σχέσεις κράτους - πολίτη και επειδή σε πολλές περιοχές οι αξίες των ακινήτων που προκύπτουν με το αντικειμενικό σύστημα της πρώτης εφαρμογής είναι πολύ χαμηλότερες από τις αξίες που προσδιορίζονται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, παρακαλούμε, στις περιπτώσεις αυτές κατά τη διενέργεια του ελέγχου να λαμβάνετε υπόψη σας τόσο τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής όσο και τις αντικειμενικές αξίες της πρώτης εφαρμογής του συστήματος, ούτως ώστε κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων των υποθέσεων αυτών, αυτή να μην αποκλίνει σημαντικά από την αξία που προκύπτει κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος στην περιοχή.

Επειδή, όσον αφορά στο ακίνητο με αριθ. έξι (6,) η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί το 2009, δηλαδή σε χρόνο προγενέστερο της εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος στη συγκεκριμένη περιοχή και συνεπώς η αξία του ακινήτου έπρεπε να υπολογισθεί με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, **έστω κι αν κατά το χρόνο του ελέγχου ίσχυε το αντικειμενικό σύστημα.**

Επειδή, σύμφωνα με το υπ' αριθ./2016 συμβόλαιο πώλησης της συμβολαιογράφου, το εν λόγω ακίνητο (ως αγροτεμάχιο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, κατά νεώτερη καταμέτρηση του Πολιτικού Μηχ/κού, έκτασης 2.005,29 τ.μ.) πωλήθηκε από τις προσφεύγουσες στις 19-12-2016, αντί τιμήματος 6.000,00€, με αντικειμενική αξία προσδιορισθείσα από την Δ.Ο.Υ. σε 9.023,21€, βάσει της οποίας καταβλήθηκε και ο αναλογών φόρος.

Επειδή, εν προκειμένω η διαφορά μεταξύ της αξίας ανά τ.μ. που προσδιορίστηκε από την Δ.Ο.Υ. κατόπιν ελέγχου (85,00€) και της αξίας που προκύπτει από τον αντικειμενικό προσδιορισμό (4,50€) είναι πολύ μεγάλη, για λόγους χρηστής διοίκησης, σύμφωνα και με την παρ. 4 της ανωτέρω ΠΟΛ, η αξία ανά τ.μ. προσδιορίζεται σε 45,00€.

Επειδή, όσον αφορά στα υπόλοιπα ακίνητα, από την έκθεση ελέγχου δεν αιτιολογείται επαρκώς αν τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται σε αυτήν είναι πρόσφορα προς σύγκριση με τα κρινόμενα, καθώς δεν αναφέρεται αν είναι ομοειδή, πλησιόχωρα ή μειονεκτούν από άποψη θέσης. Επίσης δεν λήφθηκε υπόψη ότι τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν σε ακίνητα με 100% πλήρη κυριότητα ενώ τα κρινόμενα αποκτήθηκαν κατά ποσοστό ¼ εξ αδιαιρέτου από κάθε προσφεύγουσα. Συνεπώς η αξία των υπολοίπων ακινήτων προσδιορίζεται ως εξής:

Για τα υπ' αριθμό 1, 2, 3 και 4 σε 80,00 € / τ.μ. και για το υπ' αριθμό 5 σε 90,00 / τ.μ., ως ο κάτωθι πίνακας:

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ € / τ.μ.	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
1	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	80,00	1.069,04 τ.μ	85.523,20 €
2	Οικόπεδο στη θέση, με διώροφη κατοικία	80,00	1.100,79 τ.μ.	88.063,20 €
3	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	80,00	607,27 τ.μ.	48.581,60 €
4	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	80,00	2.287,25 τ.μ.	182.980,00 €
5	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	90,00	388,21 τ.μ.	34.938,90 €

6	Οικόπεδο στη θέση, άρτιο και οικοδομήσιμο	45,00	2.011,86 τ.μ.	90.533,70 €
	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ			530.620,60 €
	ΑΞΙΑ ΑΝΑ ΠΡΟΣΦΕΥΓΟΥΣΑ (530.620,60 * ¼)			132.655,15 €

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης 12/02/2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των του
με Α.Φ.Μ., και του με Α.Φ.Μ.
....., και την τροποποίηση των υπ' αριθμό:

Α)/2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς

Β)/2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς.

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

Φορολογικό έτος 2009

Α) Πράξη Διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς (α/α/2020):

	ΑΞΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΞΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ Δ.Ε.Δ.
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ (6 ΑΚΙΝΗΤΑ)	28.000,00	166.860,60	132.655,15
ΑΞΙΑ ΛΟΙΠΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	19.884,98	19.884,98	19.884,98
ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΣΚΕΥΗ (1/30)		331,03	331,03
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	47.884,98	187.076,61	152.871,16

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ

	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Ε.Δ.
ΑΝΑΛΟΓΩΝ ΦΟΡΟΣ άρθρου 1 ν.3634/2008	1.670,76	1.328,71
ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΒΕΒΑΙΩΘΕΙ	278,85	278,85
ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ	1.391,91	1.049,86
ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΦΟΡΟΣ	1.519,16	1.153,05
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	2.911,07	2.202,91

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΘΕΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

	Άρθρο 1 ν.2523/1997	Άρθρο 58 Κ.Φ.Δ.	Τόκοι άρθρου 53 Κ.Φ.Δ.	Σύνολο προστίμου	Επικέκστηρη κύρωση
ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΦΟΡΟΣ / ΠΡΟΣΤΙΜΟ	1.259,83	524,93	628,12	1.153,05	1.153,05

Β) Πράξη Διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς (α/α/2020):

	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Ε.Δ.
ΑΝΑΛΟΓΩΝ ΦΟΡΟΣ άρθρου 1 ν.3634/2008	1.670,76	1.328,71
ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΒΕΒΑΙΩΘΕΙ	278,85	278,85
ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ	1.391,91	1.049,86
ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΦΟΡΟΣ	1.519,16	1.153,05
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	2.911,07	2.202,91

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

Ακριβές αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

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.