



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Καλλιθέα 03-06-2021

Αριθ. απόφ.: 1757



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

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. ....../15-1-2021 ενδικοφανή προσφυγή του ..... του ..... με ΑΦΜ ....., κατοίκου ..... περιοχή ..... ταχ. θυρ. .... Τ.Κ....., κατά της με αριθ. ....../2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015 και της οικείας έκθεσης ελέγχου, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

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

6. Τις από 01-02-2021 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. ....../15-01-2021 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:

Με την με αριθ. ....../2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2015 με αριθ. πρωτ. ....../2020, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ποσό φόρου **14.322,62€** (διαφορά κύριου και δημοτικού φόρου: 9.548,41€, πλέον πρόστιμο άρθρου 58 Ν.4174/2013: 4.774,21€).

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αριθ. ....../2020 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ για τον έλεγχο της υποβληθείσας στη Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ κοινής δήλωσης με αριθ. ....../2015, με την οποία δηλώθηκε η αγορά από τον προσφεύγοντα και την ..... του ....., σε ποσοστό 65% για τον προσφεύγοντα και 35% για την έτερη αγοράστρια, <<ενός οικοπέδου αρχικής έκτασης 606τμ κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (επέκταση σχεδίου ..... ) του Δήμου ....., στην περιοχή “.....” ..... Από το οικόπεδο αυτό ρυμοτομούνται τμήματα συνολικής έκτασης 79,30τμ και μετά τη ρυμοτόμηση θα απομείνει έκταση 526,70τμ, στο Ο.Τ....., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και θα δύναται να οικοδομηθεί μετά την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία όμως δεν έχει ακόμα κυρωθεί. Σημείωση: μεταβιβάζεται η όλη ιδιοκτησία >>.

Το τίμημα που δηλώθηκε ανέρχεται στο ποσό των 70.000,00€ για το οποίο καταβλήθηκε συνολικός φόρος 2.163,00€ (φόρος: 2.100,00€ πλέον δημοτικός φόρος 3%: 63,00€), με το με αριθ. ....../2015 διπλότυπο είσπραξης και συνετάγη το με αριθ...../2015 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οικοπέδου της συμβολαιογράφου ..... με πωλητή τον ..... και αγοραστές τους δυο προαναφερθέντες.

Σύμφωνα με προσωρινή εκτίμηση της Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ, βάσει συγκριτικών στοιχείων επί του σώματος της δήλωσης, προσδιορίστηκε η συνολική αξία του οικοπέδου στο ποσό των 593.880,00€ (606τμ x 980,00€/τμ), την οποία ο προσφεύγων δεν αποδέχθηκε και δεν υπέβαλε εντός δύο μηνών συμπληρωματική δήλωση για το ποσοστό 65% που του αναλογεί (593.880,00€ x 65% = 386.022,00€) και συνεπώς διενεργήθηκε έλεγχος από την Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Η Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ απέστειλε στον προσφεύγοντα με συστημένες επιστολές τις με αριθ. πρωτ. .... & ....../2020 γνωστοποιήσεις προκειμένου: α)να προσκομίσει απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, τυχόν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία και το συμβόλαιο αγοραπωλησίας και β)να υποβάλει εκπρόθεσμα φορολογική δήλωση μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, κατ’ εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18, 19 & 72 παρ. 18 του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 397 & 398 παρ. 1 του Ν.4512/2018.

Στη συνέχεια συντάχθηκε και κοινοποιήθηκε με συστημένη επιστολή (RE.....GR) το με αριθ. πρωτ...../2020 σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και η με αριθ...../2020 προσωρινή πράξη προσδιορισμού φόρου, προκειμένου να υποβάλλει τις απόψεις του εντός 20ημέρου προσκομίζοντας οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου για το ποσοστό 65% που του αναλογεί, στο ποσό των 386.022,00€ (606τμ x 980,00€/τμ x 65%) και τον αναλογούντα φόρο πλέον προστίμου άρθρου 58 του Ν.4174/2013, στο ποσό των 15.783,20€.

Ο προσφεύγων ανταποκρίθηκε με τις με αριθ. πρωτ...../2020 έγγραφες απόψεις του με συνημμένη τεχνική έκθεση της πολιτικού μηχανικού ....., αναφέροντας ότι: α)το κρινόμενο οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και δύναται να οικοδομηθεί μετά την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής, αφού υποχρεωθεί σε εισφορά σε γη και χρήμα και β)είναι αδόμητο ενώ τα οικόπεδα που χρησιμοποιήθηκαν ως συγκριτικά στοιχεία έχουν κτίσματα.

Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη όλα τα στοιχεία που είχε στη διάθεση του, επαναπροσδιόρισε την συνολική αξία του οικοπέδου στο ποσό των 545.400,00€ (606τμ x 900,00€/τμ), το ύψος του ποσοστού του προσφεύγοντος στο ποσό των 354.510,00€ (606τμ x 900,00€/τμ x 65%) και εξέδωσε την με αριθ. ....../2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση και εξαφάνιση της προσβαλλόμενης πράξης, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1)Το επίμαχο ακίνητο κατά τον χρόνο κτήσης έως και σήμερα δεν μπορεί να οικοδομηθεί, άρα δεν μπορεί να αξιοποιηθεί πολεοδομικά ούτε να καρπωθεί οφέλη από την αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του. Η δυνατότητα ή μη της ανοικοδόμησης του οικοπέδου, εξαρτάται απόλυτα από την όλως αμφίβολη ολοκλήρωση και περαίωση της πράξης εφαρμογής με την κύρωσή της. Οι διοικητικές διαδικασίες κύρωσης έχουν “παγώσει” και τα ακίνητα που προβλέπεται να ενταχθούν παραμένουν “εγκλωβισμένα”, μη οικοδομήσιμα, μη δυνάμενα να αξιοποιηθούν πολεοδομικά και επομένως μη εκμεταλλεύσιμα.

2)Εσφαλμένα προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου βάση της συνολικής προ της ρυμοτόμησης επιφανείας των 606τμ, ενώ μετά την ρυμοτόμηση των 79,30τμ, απομένει καθαρό εμβαδόν 526,70τμ, το οποίο θα πρεπε να είχε φορολογηθεί.

3)Τα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη αφορούν οικόπεδα εντός των οποίων υπάρχουν κτίσματα, συνεπώς εκμεταλλεύσιμα, προσοδοφόρα και μεγαλύτερης αξίας από το επίμαχο.

**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 δήμους 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 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 από κοινού με την ..... του ..... , η με αριθ...../2015 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου που αφορά αγορά οικοπέδου, δηλωθείσας συνολικής αξίας 70.000,00€, σε ποσοστό 65% για τον προσφεύγοντα και 35% για την έτερη αγοράστρια, αρχικής έκτασης 606τμ κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (επέκταση σχεδίου ..... ) του Δήμου ..... , στην περιοχή

“.....” ..... Από το οικόπεδο αυτό ρυμοτομούνται τμήματα συνολικής έκτασης 79,30τμ και μετά τη ρυμοτόμηση θα απομείνει έκταση 526,70τμ, στο Ο.Τ....., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και θα δύναται να οικοδομηθεί μετά την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία όμως δεν έχει ακόμα κυρωθεί.

**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 06-04-2015 έκθεση προσδιορισμού φορολογητέας αξίας οικοπέδου, είχε οριστεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ προσωρινή συνολική αξία για το ως άνω οικόπεδο ύψους 593.880,00€ (606τμ x 980,00€/τμ) βάση συγκριτικών στοιχείων, την οποία ο προσφεύγων για το ποσοστό του (65%), 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 ελήφθησαν υπόψη από τα τηρούμενα βιβλία τιμών της Δ.Ο.Υ. τα πιο κάτω συγκριτικά στοιχεία:

1)Δήλ. Δωρεάς ...../2010: Αφορά δωρεά οριζόντιας ιδιοκτησίας με ποσοστό συνιδιοκτησίας 350/1000 εξ αδιαιρέτου επί οικοπέδου εκτάσεως 969,25τμ στη θέση “.....” στην επέκταση του σχεδίου πόλεως της ....., άρτιο και οικοδομήσιμο μετά την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής, επί δημοτικής οδού, σε απόσταση από τη θάλασσα περίπου 190 μέτρα, οριστικής αξίας προς 750,00€/τμ (για το οικόπεδο).

2)Δηλ. Φ.Μ.Α. ...., ....., ....., ....., & ...../2015: Μεταβιβάστηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες επί οικοπέδου εκτάσεως 1.095τμ στη θέση “.....” εντός του οικισμού της πόλης ..... στο Ο.Τ. ...., της επέκτασης του σχεδίου πόλεως, για την οποία δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής, επί δημοτικής οδού, σε απόσταση από τη θάλασσα περίπου 70 μέτρα, οριστικής αξίας προς 1.200,00€/τμ (για το οικόπεδο).

3)Δηλ. Φ.Μ.Α. ...., ....., ....., ....., ....., ....., ....., ....., ....., ..... & ...../2013: Μεταβιβάστηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες επί οικοπέδου εκτάσεως 970τμ στη θέση “.....” “.....” εντός του οικισμού της πόλης ....., επί της επαρχιακής οδού .....-....., σε απόσταση από τη θάλασσα περίπου 36 μέτρα, οριστικής αξίας προς 1.200,00€/τμ (για το οικόπεδο).

**Επειδή** το κρινόμενο και τα συγκριτικά είναι ομοειδή, εφόσον πρόκειται για οικόπεδα που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (επέκτασης του σχεδίου της .....), όπου δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής και πρόσφορα τοπικά, εφόσον βρίσκονται στην ίδια περιοχή, σε κοντινή απόσταση μεταξύ τους (απόσταση του κρινόμενου 80

μέτρα από το 2ο συγκριτικό και 150 μέτρα από το 3ο) και σε κοντινή απόσταση από τη θάλασσα (απόσταση του κρινόμενου 185 μέτρα σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, έναντι 190 μέτρων του 1ου συγκριτικού, 80 μέτρων του 2ου και 150 μέτρων του 3ου).

Το κρινόμενο είναι πρόσφορο χρονικά με το 2ο συγκριτικό, εφόσον είναι σε πολύ κοντινό χρόνο (06-04-2015, έναντι 25-06-2015 του συγκριτικού).

**Επειδή** το κρινόμενο ακίνητο μειονεκτεί έναντι των συγκριτικών ως αδόμητο, ενώ εντός των συγκριτικών υπάρχουν κτίσματα, χωρίς όμως να έχουν δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης και ανοικοδόμησης μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Επιπλέον μειονεκτεί ως ευρισκόμενο σε λίγο μεγαλύτερη απόσταση από τη θάλασσα, όπως προαναφέρθηκε.

**Επειδή** για την εκτίμηση του κρινόμενου ακινήτου δεν προσκομίστηκε κάποιο άλλο πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο από τον προσφεύγοντα, το οποίο να ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας του κρινόμενου ακινήτου και να ληφθεί υπόψη από τον έλεγχο, παρά μόνο αναφορά σε αγγελίες μεσιτικών γραφείων για το έτος 2021.

**Επειδή** για τον προσδιορισμό της αξίας του επίμαχου οικοπέδου, λήφθηκαν υπόψη τα ανωτέρω και σε συνδυασμό με την υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/1977 κ Ν.1337/1983 του μηχανικού που συνέταξε το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Δεκεμβρίου 2014, όπου δηλώνει ότι το ακίνητο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και δύναται να οικοδομηθεί κατόπιν ολοκλήρωσης της πράξης εφαρμογής και ότι το τελικό οικόπεδο θα καθοριστεί με την κύρωση της πράξης εφαρμογής, που δεν έχει κυρωθεί με νόμο.

**Επειδή** ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι εσφαλμένα προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου βάση της επιφανείας των 606τμ και όχι βάση της μετά την ρυμοτόμηση επιφανείας των 526,70τμ, αφού ένα τμήμα εκτάσεως 79,30τμ ρυμοτομείται, διευκρινίζεται ότι, δεν προσκομίστηκε βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής αρχής που να αναφέρει: α)την απόφαση ρυμοτόμησης, β)την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια όπως προκύπτει από σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα και γ)ότι η ρυμοτόμηση δεν έχει ανακληθεί και συνεπώς απορρίπτεται 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, προσδιορίστηκε η αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου προς 900,00€/τμ ήτοι: οικόπεδο 606τμ χ 900,00€/τμ χ 65% = 354.510,00€.

**Επειδή** οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 03-12-2020 έκθεση ελέγχου του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης 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. ....../15-01-2021 ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ..... με ΑΦΜ ..... και την **επικύρωση** της με αριθ. ....../2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ.

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

**ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ: ....../2020**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Διαφορά φόρου                     | 9.548,41€         |
| Πρόστιμο άρθρου 58<br>Ν.4174/2013 | 4.774,21€         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ</b>        | <b>14.322,62€</b> |

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.

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

Με εντολή του Προϊσταμένου της  
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών  
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.