



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 13-09-2021

Αριθμός απόφασης: 2417

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604526

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 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 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «*Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής*».

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

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 23-01-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου, κατά της με αριθ. /16-12-2020 (αριθ. φακέλου /2013, αριθ. Δήλωσης /11-06-2015) οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου με χρονολογία φορολογίας την 16-12-2013 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα
5. Τη με αριθ. /16-12-2020 (αριθ. φακέλου /2013, αριθ. Δήλωσης /11-06-2015) οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου με χρονολογία φορολογίας την 16.12.2013
6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 23-01-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. /16-12-2020 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου (αριθ. φακέλου /2013, αριθ. Δήλωσης /11-06-2015), με χρονολογία φορολογίας την 16.12.2013, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντα διαφορά φόρου κληρονομιάς ποσού 79.491,78 ευρώ πλέον 81.526,77 ευρώ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013), ήτοι συνολικό ποσό 161.018,55 ευρώ.

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν έκδοσης της με αριθ. /2020 εντολής του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου για διενέργεια ελέγχου, σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.2961/2001, της με αριθ. /11-06-2015 δήλωσης φόρου κληρονομιάς που υποβλήθηκε από τον, ΑΦΜ στην Δ.Ο.Υ. Περιστερίου. Στις 11/03/2014 δημοσιεύτηκε στο Ειρηνοδικείο Αθηνών η δημόσια διαθήκη με αριθμό πρακτικού /2015 της αποβιώσασας, ΑΦΜ η οποία απεβίωσε στις 16.12.2013. Σύμφωνα με το ανωτέρω πρακτικό, όρισε ως κληρονόμο του εξ αδιαιρέτου ποσοστού (75%) επί του ακινήτου που κατείχε στη θέση Μαύρο Λιθάρι στην Ανάβυσσο Αττικής, τον ανιψιό της (υιό του αποβιώσαντος συζύγου της) τον προσφεύγοντα.

Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε διαφορά μεταξύ δηλωθείσας αξίας και της αξίας κατόπιν ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία από την υποβληθείσα δήλωση κληρονομιάς και τα συγκριτικά στοιχεία από την από 30.06.2015 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, η οποία αφορούσε απάντηση στο υπ' αριθ. /2015 Δ.Α.Π. της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου. Ο έλεγχος συνέταξε το με αριθ. /29.09.2020 σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και την με αριθ. 1/5/22020 προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, προκειμένου ο προσφεύγων να υποβάλλει τις απόψεις του εντός 20ημέρου, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του οικοπέδου στο ποσό των 281.452,87 € (480,50 τμ x

781,00€/τμ x 75%). Ο τελευταίος ανταποκρίθηκε και υπέβαλε το με αριθ. πρωτ./26.10.2020 έγγραφο με τις αντιρρήσεις του κατά της προσωρινής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, ως προς τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου στη θέση Μαύρο Λιθάρι στην Ανάβυσσο Αττικής, αναφέροντας ότι η φορολογική αξία βάσει ελέγχου ουδόλως ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου, καθώς αυτό βρίσκεται εκτός Γ.Π.Σ. και δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ότι η αξία του οικοπέδου στην δήλωση προέκυψε κατόπιν τηλεφωνικής επικοινωνίας με την αρμόδια τότε Δ.Ο.Υ. Κορωπίου. Στη συνέχεια ο έλεγχος προχώρησε στην έκδοση της υπ' αριθ./16-12-2020 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς.

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

Α) Με την προσβαλλόμενη πράξη επιβάλλεται φόρος επί φορολογητέας αξίας η οποία δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου, διότι:

- Σύμφωνα με τα άρθρα 4α2Α ΚΑΙ 4Β1 του ν.4223/13, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη οι κατώτερες τιμές στην Περιφέρεια ή την Περιφερειακή Ενότητα ή στη Δημοτική Ενότητα που βρίσκεται το ακίνητο, κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο νόμο.
- Το κληρονομούμενο ακίνητο όπως προκύπτει από την πράξη αποδοχής κληρονομιάς αλλά και από τη με αριθμό πρωτοκόλλου/26.11.2010 βεβαίωση του τομέα τεχνικών υπηρεσιών του Δήμου Αναβύσσου βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως αλλά εκτός Γ.Π.Σ.
- Όπως προκύπτει από τη δήλωση ν.651/1977 της αρχιτέκτονος μηχανικού, η οποία ενσωματώνεται στο από Οκτωβρίου τοπογραφικό διάγραμμα, το οικόπεδο εντός του οποίου βρίσκεται το ως άνω κληρονομαίο ακίνητο, δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, αλλά προβλέπεται να καταστεί άρτιο και οικοδομήσιμο μόνο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις.
- Πριν την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομιάς , η συμβολαιογράφος που συνέταξε τη με αριθμό/2015 συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης φόρου κληρονομιάς, επικοινωνήσε τηλεφωνικώς με την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Κορωπίου, η οποία ανέφερε ως δηλωθείσα τιμή για την αξία του οικοπέδου το ποσό των 102,00€/τ.μ. .
- Το συγκεκριμένο ένα μόνο συγκριτικό στοιχείο δεν είναι αξιόπιστο, καθώς είναι μεγαλύτερης έκτασης, δεν είναι όμορο, ούτε βρίσκεται στην ίδια γειτονιά ή εν γένει περιοχή, αλλά σε διαφορετικό οικοδομικό τετράγωνο.
- Όπως προκύπτει από την προσκομιζόμενη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ 2020), η αξία του συγκεκριμένου ακινήτου με ΑΤΑΚ για το ποσοστό που ανήκει στον προσφεύγοντα τόσο επί του ισογείου ορόφου όσο και επί του οικοπέδου, ανέρχεται στο ποσό των 52.697,71€. Συνεπώς έχει ήδη αναγνωριστεί από τη Φορολογική Διοίκηση, βάσει των εκκαθαριστικών σημειωμάτων ΕΝΦΙΑ, ότι η αξία του επίδικου ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των 52.697,71€ και σε καμία περίπτωση στο υπέρογκο ποσό των 781,00 €/ τμ, ήτοι στο ποσό των 281.452,87€.

- Ο προσφεύγων με την παρούσα προσφυγή προσκομίζει επιπλέον την από 11.10.2020 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτου του εκτιμητή και μεσίτη, καθώς και υποθετικά παραδείγματα φύλλων υπολογισμού αξίας ακινήτου περιοχής Αναβύσσου έτους 2013 και 2020 σε περιοχή εντός αντικειμενικών αξιών και Α΄ ζώνη. Επιπροσθέτως, παραθέτει αγγελίες πώλησης ακινήτων από ιστοσελίδες.

Β) Η έκθεση ελέγχου δεν είναι πλήρως αιτιολογημένη.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.2961/2001 «Κώδικας Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Λαχεία»:

«1. Επιβάλλεται φόρος στις περιουσίες που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου ..., σύμφωνα με τα ορίζοντα στον παρόντα νόμο. 2. Στο φόρο υπόκειται κάθε φυσικό και νομικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά περιουσία από κάποια αιτία από αυτές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο.»

Επειδή, στο άρθρο 2 του ανωτέρω νόμου ορίζεται ότι: *«1 Κτήση περιουσίας αιτία θανάτου για την επιβολή του φόρου είναι η από: α) κληρονομιά, κληροδοσία ή τρόπο ...».*

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ 1 περ. α΄ του ίδιου νόμου: *«1. Στο φόρο υποβάλλεται: α) η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως περιουσία, η οποία ανήκει σε ημεδαπούς, είτε σε αλλοδαπούς».*

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ως άνω νόμου: *«Υπόχρεος στο φόρο είναι ο δικαιούχος της κτήσης, σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά».*

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του επόμενου άρθρου 6: *«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 κτήσης 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».*

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001 που αφορά τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων:

«Α. Αγοραία αξία

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 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. 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 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 την ΠΟΛ 1079/2004: «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 εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας παρουσιάζονται οι πιο κάτω περιπτώσεις:

α. β. 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.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ.14 του Ν.3842/2010 (Φ.Ε.Κ. 58/23-04-2010), σε αντικατάσταση του άρθρου 29 του Ν.2961/2001, οι δικαιούχοι της κτήσης περιουσιακών στοιχείων ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται σε κάποια από τις τρεις κατηγορίες, για τις οποίες ισχύει χωριστή φορολογική κλίμακα. Οι διατάξεις αυτές αφορούν υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από 23-04-2010.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ': Στη Γ' κατηγορία υπάγεται οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου ή εξωτικός.

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
6.000	—	—	6.000	—
66.000	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40			

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 Κ.Φ.Δ. (ν.4174/2013):

«Επαρκής αιτιολογία

Η Φορολογική Διοίκηση έχει την υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για τη νομική βάση, τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξεως και τον προσδιορισμό φόρου».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ίδιου νόμου ως άνω νόμου:

«Βάρος απόδειξης

Σε περίπτωση αμφισβήτησης πράξης προσδιορισμού φόρου στα πλαίσια ενδικοφανούς προσφυγής, ο φορολογούμενος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που προβαίνει στην εν λόγω αμφισβήτηση φέρει το βάρος της απόδειξης της πλημμέλειας της πράξης προσδιορισμού του φόρου».

Επειδή, με τις διατάξεις του 171 του ΚΔΔ, ορίζεται ότι: «1. Τα δημόσια έγγραφα που έχουν συνταχθεί από το αρμόδιο όργανο και κατά τους νόμιμους τύπους αποτελούν πλήρη απόδειξη για όσα βεβαιώνονται σε αυτά, είτε ότι ενήργησε ο συντάκτης τους είτε ότι έγιναν ενώπιον του, ως προς τα οποία είναι δυνατή η ανταπόδειξη μόνο εφόσον τα έγγραφα αυτά προσβληθούν ως πλαστά. 2. ..., 3., 4. Οι εκθέσεις ελέγχου που συντάσσονται από τα φορολογικά όργανα έχουν εκτός από τις αναφερόμενες σε αυτές πληροφορίες ή ομολογίες του ελεγχόμενου, την κατά την παρ. 1 του ίδιου άρθρου αποδεικτική δύναμη (ΣΤΕ 451/1991)».

Επειδή, με τον όρο «ομοειδή» εννοείται ότι το κινητό που χρησιμοποιείται ως συγκριτικό στοιχείο πρέπει να μοιάζει με εκείνο το οποίο θα προσδιοριστεί η αξία, τόσο ως προς το είδος και τη μορφή όσο και τη χρήση για την οποία προορίζεται.

Επειδή, ως προς το πρόσφορο των στοιχείων που χρησιμοποιούνται για να προσδιοριστεί η αγοραία αξία, η ιδιότητα αυτή πρέπει να εξετάζεται τόσο τοπικά όσο και χρονικά. 6 «Τοπικά πρόσφορο» είναι το συγκριτικό στοιχείο που βρίσκεται κοντά στο κρινόμενο και η θέση του είναι παρόμοια με αυτό. Επιπρόσθετα, «χρονικά πρόσφορο» είναι το συγκριτικό στοιχείο που διαμορφώθηκε σε χρόνο πολύ κοντινό με εκείνον κατά τον οποίο γίνεται ο προσδιορισμός της αξίας κάποιου κληρονομιαίου στοιχείου. Ο χρόνος αυτός όπως έχει κριθεί, (βλ. ΣΤΕ 123/1998) μπορεί να είναι, είτε προγενέστερος, είτε μεταγενέστερος του χρόνου που λαμβάνεται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κάποιου ακινήτου (Ιωάννης Φωτόπουλος «Φορολογία Κληρονομιών Δωρεών & Γονικών Παροχών» Α' τόμος σελ. 369 εκδ. 2013).

Επειδή, κατά το χρόνο θανάτου της κληρονομούμενης, την 16.12.2013, δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή του επίμαχου οικοπέδου στο δήμο Αναβύσσου, επί της οδού στη θέση Μαύρο Λιθάρι, εμβαδού 480,50 τμ, το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, ως εκ τούτου η εκτίμηση αυτού έγινε με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Επειδή, για την εκτίμηση του ανωτέρω οικοπέδου, ελήφθη υπόψη η από 30.06.2015 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, η οποία απεστάλη σε απάντηση στο υπ' αριθ./2015 Δ.Α.Π. της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου, με το οποίο ζητούσε τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων. Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε υπόψη η με αριθ./2013 Δήλωση Φ.Μ.Α., όπου την 02.12.2013 μεταβιβάστηκε στην ίδια θέση και στο Ο.Τ., κατά ποσοστό ½ εξ αδιαιρέτου, οικόπεδο επιφάνειας 2.612,60 τμ, εκ των οποίων 542,80 τμ είναι ρυμοτομούμενα προς 781,00 ευρώ / τμ.

Επειδή, το συγκριτικό στοιχείο της Δ.Ο.Υ. δεν αναφέρει αν αφορά σε οικοδομήσιμο ή μη οικόπεδο, την απόσταση από τη θάλασσα ή άλλα προσδιοριστικά της αξίας του ακινήτου στοιχεία, προκειμένου να διαπιστωθεί αν πρόκειται για πρόσφορο ή μη συγκριτικό στοιχείο.

Επειδή, το κρινόμενο ακίνητο μειονεκτεί του συγκριτικού λόγω θέσης, καθώς και τα δύο βρίσκονται στην περιοχή Μαύρο Λιθάρι Αναβύσσου, αλλά σε διαφορετικά οικοδομικά τετράγωνα. Συγκεκριμένα, το συγκριτικό στοιχείο βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο όπως προκύπτει από την Γεωγραφική αναζήτηση πληροφοριών της επίσημης ιστοσελίδας της ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ βρίσκεται πλησιέστερα στη θάλασσα σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο 118 του υπό κρίση οικοπέδου. Βάσει των ανωτέρω, σύμφωνα με την παρούσα απόφαση, η αξία ανά τμ προσδιορίζεται σε 390,00€/τμ **ήτοι αξία οικοπέδου: 480,50τμ * 390,00€/τμ = 187.395,00€ x 75% = 140.546,25€.**

Επειδή, με τις επικαλούμενες διατάξεις του άρθρου 4 του ν.4223/2013, καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του κύριου φόρου από τον οποίο αποτελείται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και όχι ο φόρος κληρονομιάς που προσδιορίστηκε με την προσβαλλόμενη πράξη.

Επειδή, τα συγκριτικά στοιχεία δημοσιευμένων στον τύπο αγγελιών πωλήσεως οικοπέδων που επικαλείται ο προσφεύγων, αφενός δεν αποτελούν οριστικά στοιχεία αφετέρου δεν ανάγονται στον χρόνο φορολογίας που είναι το έτος 2013.

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.

Επειδή, δεν προκύπτει ότι καθ' υπόδειξη της τότε αρμόδιας Δ.Ο.Υ. Κορωπίου, προσδιορίστηκε η δηλωθείσα τιμή για την αξία του οικοπέδου στη με αριθ./11-06-2015 δήλωση φόρου κληρονομιάς, στο ποσό των 102 ευρώ/τμ , όπως ισχυρίζεται ο προσφεύγων στην παρούσα προσφυγή.

Επειδή με βάση τα ως άνω, η αξία της κληρονομικής μερίδας του προσφεύγοντα αναλύεται και διαμορφώνεται, ως εξής:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΦΑΣΗΣ Δ.Ε.Δ.
Αξία κτισμάτων	44.884,98	44.884,98	44.884,98
Αξία οικοπέδου	36.758,25	281.452,87	140.546,25
Αξία επίπλων και σκευών	1.496,17	1.496,17	1.496,17
Σύνολο αξίας ενεργητικού	83.139,40	327.834,02	186.927,40

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Τη **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης 23.01.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, κατοίκου, και την τροποποίηση της με αριθ. /16-12-2020 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου με χρονολογία φορολογίας την 16.12.2013.

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

Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς με αριθ. /16-12-2020:

	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΦΑΣΗΣ Δ.Ε.Δ.
Αναλογών φόρος	16.541,82	96.033,60	47.678,22
Βεβαιωθείς φόρος		-16.541,82	-16.541,82
Διαφορά φόρου		79.491,78	31.136,40
Πρόστιμο ανακρίβειας αρ.58 νόμου 4174/2013 (50%)		39.745,89	15.568,20
Τόκοι αρ.53 νόμου 4174/2013 (0,73%×72 μήνες = 52,56%)		41.780,88	16.365,29
Συνολικό καταλογιζόμενο ποσό	16.541,82	161.018,55	63.069,89

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Με εντολή του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης
Επίλυσης Διαφορών**

**Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Η Προϊστάμενη της
Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης
ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ**

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.