



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Ταχ. Δ/ση: Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κωδ. : 17671, Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604 553

ΚΑΛΛΙΘΕΑ 19.01.2022

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 155

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 ισχύει.

β. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2017/23.10.2020 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)

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

3. Την αριθμ. 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 από 21.09.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία και με διακριτικό τίτλο, με Α.Φ.Μ., που εδρεύει στη περιοχή, καθολική διάδοχος λόγω συγχωνεύσεως με απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία και με διακριτικό τίτλο κατά της υπ' αριθ. / **2021** Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με χρονολογία φορολογίας 08.03.2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ, και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ, της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και τη σχετική έκθεση ελέγχου.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 21.09.2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία ‘..... και με διακριτικό τίτλο, 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 υπ’ αριθ. /2021 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με χρονολογία φορολογίας 08.03.2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας, ποσό φόρου μεταβίβασης 6.377,76 €, πλέον 3.188,88 € (πρόστιμο φόρου άρθρου 58 Κ.Φ.Δ.), και συνολικά 9.566,64 €.

Η ως άνω διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αρ. /2021 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ, αντικείμενο δε φορολογίας, απετέλεσε η μεταβίβαση ενός αγρού, που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια εκτάσεως 4.200τμ με κμ :

α) του με ΑΦΜ:, β) του με ΑΦΜ:, γ) του με ΑΦΜ:, δ) του με ΑΦΜ:, ε) του με ΑΦΜ: και στ) του με ΑΦΜ:

προς την αγοράστρια Ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «.....» (ΑΦΜ) για την οποία συντάχθηκε το συμβόλαιο με αριθμό /2016 του συμβολαιογράφου, και υποβλήθηκε η δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου στη Δ.Ο.Υ. Ρόδου με αριθμό ΦΜΑ /2016.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση /τροποποίηση της παραπάνω Πράξης, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

“Η παραπάνω πράξη που επιδόθηκε είναι εσφαλμένη μιας και το συγκριτικό στοιχείο του αγροτεμαχίου που ελήφθη υπ’ όψιν προκειμένου να προσδιορισθεί η αξία του αγροτεμαχίου που αγοράστηκε είναι εξωπραγματική και δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου και κανένα άλλο ακίνητο στην ίδια περιοχή δεν έχει πουληθεί ποτέ άλλα ούτε και σήμερα πωλείται στην τιμή των 92 ευρώ το τμ που προσδιορίστηκε. Η κτηματολογική μερίδα με εκθέτη που αγοράστηκε με το με αριθ. /2016 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου βρίσκεται σε περιοχή και ως εκ τούτου έχει μειωμένους όρους δόμησης εν σχέση με τα συγκριτικά που λήφθηκαν υπ’ όψιν.”

Επειδή, οι διατάξεις του ν. 1521/1950 (ΦΕΚ Α' 245/29-10-1950), ορίζουν, ότι:

Άρθρο 1.

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

2. Ακίνητα λογίζονται τα κατά τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικος χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα.

Άρθρο 3.

1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει:

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου,

β)

γ) η ημέρα της μεταγραφής εις τας περιπτώσεις της παραγρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος,

δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κλπ. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και

ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπές περιπτώσεις.

2. Δια τον προσδιορισμόν 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 προκύπτουσιν 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 Οικον. Εφόρου. τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.

Άρθρο 4.

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

Άρθρο 7.

1. Δι' εκάστην μεταβίβασιν οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται προ της συντάξεως του συμβολαίου των, να επιδώσωσι κοινήν δήλωσιν φόρου μεταβιβάσεως, προς τον Οικον. Έφορον της περιφερείας εν η κείται το ακίνητον ή προκειμένου περί πλοίου της περιφερείας εν η είναι νηολογημένον τούτο.

Άρθρο 8.

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

2. Κατά την υποβολήν της δηλώσεως φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων και εντός προθεσμίας δυο 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 αύτου 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 υπαρχούσης 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 υπόλοιπον ήμισυ του φόρου τούτου βεβαιούται αμέσως και εισπράττεται εντός του επομένου από της βεβαιώσεως μηνός.

Εις την περίπτωση ταύτην και υπό τον όρον ότι άπαντα τα εν τη δηλώσει προβλεπόμενα στοιχεία τυγχάνουν ειλικρινή, η μεταβίβασις περατούται 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. Έφορον κατά τον βάσει ελέγχου προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας του ακινήτου συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά την μεταβίβασιν έτερων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων.

Άρθρο 10.

1. Ο Οικον. Έφορος ενεργεί έλεγχον της δηλώσεως του φόρου μεταβιβάσεως, αναθέτων την εκτίμησιν της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου εις τους κατά την κρίσιν του καταλλήλους οικονομικούς ή ετέρους δημοσίους υπαλλήλους ή εις υπαλλήλους της Εθνικής Κτηματικής Τραπέζης ή εις μηχανικούς κλπ., οίτινες υποχρεούνται, εντός χρονικού διαστήματος ουχί πέραν των 10 ημερών, να υποβάλωσιν εις τον Οικον. Έφορον το πόρισμά των. Υπό του Οικον. Εφόρου δύναται να διαταχθή και η ενέργεια πραγματογνωμοσύνης, εφαρμοζομένων αναλόγως των σχετικών διατάξεων του νόμου 1641/1919 περί φορολογίας των κληρονομιών κλπ.

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 υπόχρεων ή εις τον πληρεξούσιόν του, εν περιπτώσει δε θανάτου του υποχρέου κοινοποιείται εις τους κληρονόμους αυτού.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρου 1 του Ν.1587/1950, ο οποίος κύρωσε τον του Α.Ν. 1521/1950, ορίζεται ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών ... 4. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητο ... κατά την ημέρα της μεταβιβάσεώς των» και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ιδίου νόμου: «2. Δια τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή ... λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν εξ' έτερων 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

Οικ. Εφόρου τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου»

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του ιδίου νόμου ορίζεται «2. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και μέσα σε προθεσμία δύο εργάσιμων ημερών, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα όταν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, οπότε η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αυτού και την αναγράφει στο αντίτυπο της δήλωσης που παραδίδεται στους συμβαλλόμενους ... 3. Ο βαρυνόμενος, κατά τις διατάξεις του παρόντος, με το φόρο που αναλογεί στην τυχόν υπάρχουσα διαφορά μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μπορεί μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων, σύμφωνη με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό του φόρου που αναλογεί σ' αυτή, χωρίς πρόσθετο φόρο ή πρόστιμο. Το υπόλοιπο μισό του φόρου αυτού βεβαιώνεται αμέσως και εισπράττεται μέσα στον επόμενο από τη βεβαίωση μήνα. Στην περίπτωση αυτή και με τον όρο ότι όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία στη δήλωση είναι ειλικρινή, η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής. 4. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η ανωτέρω 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, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων».

Επειδή, οι διατάξεις του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α' 43/05-04-1982), ορίζουν, ότι:

Άρθρο 41α. Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές τις 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:

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, στην προκειμένη περίπτωση, υποβλήθηκε από την προσφεύγουσα η υπ' αριθ./2016 Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την απόκτηση με αγοραπωλησία ενός αγρού έκτασης 4.200 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «.....» της Δημοτικής Ενότητας του Δήμου, με κτηματολογικά στοιχεία: Τόμος, Φύλλο, Φάκελος, Μερίδα γαιών, με δηλωθείσα αξία 180.000,00 € και συντάχθηκε το με αριθμό/2016 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου,

Σύμφωνα με το από Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα της Πολιτικού Μηχανικού «η κμ επιφανείας 4.200 τμ βρίσκεται εντός της περιοχής IV της ζώνης οικιστικού ελέγχου της περιοχής της νήσου και είναι άρτια και οικοδομήσιμη κατά παρέκκλιση και σύμφωνα με τη βεβαίωση του Ν. 651/77 της ίδιας Μηχανικού στη συγκεκριμένη ζώνη που βρίσκεται το έχει

ορισθεί με Ειδικά Προεδρικά Διατάγματα Συντελεστής Δόμησης μεγαλύτερος - για μια τουλάχιστον από τις επιτρεπόμενες χρήσεις - από αυτόν που ισχύει με τις γενικές διατάξεις, για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Επειδή, κατά την υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης, η αρμόδια Δ.Ο.Υ., προέβη σε προεκτίμηση της αγοραίας αξίας του δηλωθέντος ακινήτου σύμφωνα με το συγκριτικό στοιχείο με αριθ. φακέλου Φ.Μ.Α 392/07.04.2015, όπου μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 4.752 τ.μ. προς 86€/τ.μ. στην ίδια περιοχή και προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ακινήτου σε 361.200,00€, ήτοι 4.200 τ.μ. Χ 86€/τ.μ., η οποία δεν έγινε αποδεκτή από την προσφεύγουσα εντός της τασσομένης προθεσμίας των δύο μηνών που ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις.

Επειδή, στη συνέχεια, εντός της πενταετούς προθεσμίας για την παραγραφή της δήλωσης, εκδόθηκε η με αριθμό/2021 εντολή μερικού ελέγχου προκειμένου να προσδιοριστεί βάσει συγκριτικών στοιχείων η αξία του ως άνω κρινόμενου ακινήτου. Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη ότι το ακίνητο που μεταβιβάστηκε βάσει της ελεγχόμενης δήλωσης ΦΜΑ βρίσκεται σε περιοχή με ειδικούς όρους δόμησης όπου ισχύει η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων προσδιορισμού της αξίας γης των ακινήτων έκρινε ως πιο πρόσφορα τοπικά και χρονικά τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

1. Με την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ΦΜΑ/2012 μεταβιβάστηκε ποσοστό οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 8.700 τ.μ. Χ 51,21/1000 Χ 1/2=222,76τ.μ. με το υπ' αριθμ./2011 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου, που βρίσκεται εκτός σχεδίου, στον τομέα IV της Ζώνης άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση «.....» της κτηματικής περιφέρειας με κτηματομερίδα και εκτιμήθηκε 86,00€ / τ.μ. Η υπόθεση αυτή περαιώθηκε οριστικά.

2. Με την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 8.770τμ - με το υπ' αριθμ./2014 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου - εκτός σχεδίου στον τομέα IV Ζώνης, άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση «.....» της κτηματικής περιφέρειας με κτηματομερίδα, απέχει 650 μέτρα από την θάλασσα και εκτιμήθηκε 92€/τ.μ. Η υπόθεση αυτή περαιώθηκε οριστικά.

3. Με την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 3.600τ.μ. - με το υπ' αριθμ./2015 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου, που βρίσκεται εκτός σχεδίου στον τομέα IV Ζώνης, άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση «.....» της κτηματικής περιφέρειας με κτηματομερίδα γαιών, απέχει 800 μέτρα από την θάλασσα και εκτιμήθηκε 90€/τ.μ. Η υπόθεση αυτή περαιώθηκε οριστικά.

Κατόπιν, ο έλεγχος έλαβε υπόψη το μέσο όρο των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων, καθώς και το γεγονός ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω χρόνου φορολογίας και προσδιόρισε την αξία του επίδικου ακινήτου στην τιμή 92,00 €/τ.μ., ήτοι συνολική αξία 386.400,00€ (4.200 τ.μ. Χ 92,00€/τ.μ.).

Επειδή, η προσφεύγουσα, αμφισβητεί τα συγκριτικά στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη από τον έλεγχο, καθώς για το εν λόγω ακίνητο, που βρίσκεται σε περιοχή , ο συντελεστής δόμησης για ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων είναι 10%, ενώ αντιθέτως στα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια ο αντίστοιχος συντελεστής είναι 20%, και ως εκ τούτου η προσδιορισθείσα αξία είναι εξωπραγματική.

Επειδή, τα συγκριτικά στοιχεία της ΔΟΥ Ρόδου αφορούν ακίνητα που βρίσκονται εντός της ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) που έχει καθοριστεί με ΠΔ 16.8/7.10.88, σύμφωνα με το οποίο καθορίζονται κατά περιοχές, που φαίνονται με τα στοιχεία I, II, III, IV, V και VI κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης. Τα υπόλοιπα ακίνητα του αγροκτήματος που δεν εντάσσονται σ' αυτές τις ζώνες θεωρούνται ως εκτός σχεδίου με τις γενικές διατάξεις και η αξία τους προσδιορίζεται με τα αντικειμενικά κριτήρια «για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης. Εν προκειμένω όλα τα συγκριτικά στοιχεία βρίσκονται στον τομέα IV Ζώνης, όπως και το κρινόμενο.

Επειδή, εν προκειμένω, σύμφωνα και με τις απόψεις της Δ.Ο.Υ., όλα τα ληφθέντα ως συγκριτικά στοιχεία, έχουν μειωμένο συντελεστή δόμησης, ήτοι 10%, δηλαδή τον συντελεστή που επικαλείται και η προσφεύγουσα για το κρινόμενο ακίνητο.

Επειδή, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. /2016, η προσδιορισθείσα αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. σε 361.200,00 €, ήτοι προς 86,00 € ανά τ.μ..

Επειδή, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας, ότι το εν λόγω ακίνητο δεν πλεονεκτεί χρονικά σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, καθώς η μεταβίβαση έγινε κατά την περίοδο της πολύ μεγάλης οικονομικής κρίσης είναι βάσιμος, γίνεται δεκτός, και ως εκ τούτου προσδιορίζουμε την τιμή του ακινήτου ανά τ.μ. στα 86,00 €, όπως αυτή είχε εκτιμηθεί από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α..

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρεία αορίστως ισχυρίζεται ότι το κρινόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή , χωρίς να προσκομίζει οποιοδήποτε αποδεικτικό στοιχείο, ο ισχυρισμός της δεν γίνεται δεκτός.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την μερική αποδοχή της με αριθ. πρωτ. /21.09.2021 ενδικοφανούς προσφυγής εταιρείας με την επωνυμία και με διακριτικό τίτλο με Α.Φ.Μ., και την τροποποίηση της κάτωθι πράξης:

της υπ' αριθ. /2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με χρονολογία φορολογίας 08.03.2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ,

ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

	ΑΞΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΞΙΑ ΔΕΔ
Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ: Αγρός έκτασης 4.200τμ με	180.000,00	386.400,00	361.200,00

Β. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ βάσει των διατάξεων του ν			
Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	180.000,00	386.400,00	361.200,00

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου – καταλογιζόμενο ποσό Φ.Μ.Α. βάσει της παρούσης απόφασης.

Η φορολογική υποχρέωση της υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΔΕΔ
1. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΝΑΛΟΓΟΥΝΤΟΣ ΦΟΡΟΥ μεταβίβασης βάσει των διατάξεων του Ν.1521/1950.	11.592,00	10.836,00
361.200,00 € * 3% = 10.836,00		
Υπολογισμός αναλογούντος δημοτικού φόρου Ν.Δ. 3033/1954: 10.836,00*3%	347,76	325,08
Σύνολο αναλογούντος φόρου	11.939,76	11.161,08
2. ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	5.400,00	5.400,00
Δημοτικός φόρος δήλωσης	162,00	162,00
Σύνολο φόρου δήλωσης	5.562,00	5.562,00
3. ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΦΟΡΟΥ	6.377,76	5.599,08
4. ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΡΘΡΟΥ 58 Του ΚΦΔ	3.188,88	2.799,54
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	9.566,64	8.398,62

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΗΣ ΥΠΟΔ/ΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
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.