



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α6

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604536

Καλλιθέα 24/01/2022

Αριθμός απόφασης: 195

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

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 27/09/2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του με ΑΦΜ, κατοίκου, Τ.Κ....., όπως νόμιμα εκπροσωπείται από τον του ως δικαστικό συμπαραστάτη αυτού δυνάμει της/2017 Απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου, κατά της υπ' αριθ. Πρωτ./2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς του τμήματος ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας (αρ. φακέλου θ-...../2015, αρ. δήλωσης/2015 και/2017) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας.

6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α6 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 27/09/2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή 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 της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, καταλογίσθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα του συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **26.879,64€** (διαφορά κύριου φόρου ποσού 15.456,06€, πρόστιμο άρθρου 58 Ν. 4174/2013 25% ποσού 3.864,02€ πλέον τόκοι άρθρου 53.Ν.4174/2013 ποσού 7.559,56€).

Βάσει της υπ' αριθμό της/2020 εντολής ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας, προσδιορίστηκε εκ νέου η αγοραία αξία του, λόγω θανάτου της αποβιώσας στις 21-02-2015, του, αφήνοντας ως νόμιμο εκ διαθήκης κληρονόμο τον του

Η κληρονομούμενη του, κληροδότησε στο ανωτέρω ανιψιό της μεταξύ άλλων και ένα Οικόπεδο έκτασης 371,50τ.μ. που βρίσκεται στην στο Δήμο, εντός σχεδίου πόλεως, εντός των ορίων του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ.) στο Ο.Τ., εκ των οποίων τμήμα επιφ. 285,38τ.μ. ρυμοτομούμενο σύμφωνα με την υπ' αριθμ./2005 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ/ΦΕΚ 589Δ/02-06-2005 πλην όμως η πράξη εφαρμογής δεν έχει κυρωθεί το οποίο και δήλωσε ο προσφεύγων μεταξύ άλλων στην συμπληρωματική δήλωση φόρου κληρονομιάς με αρ./2017.

Ο έλεγχος χρησιμοποίησε τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

A. Για τον προσδιορισμό της αξίας του ως άνω ακινήτου κατά την 21η-02-2015 δεν εφαρμόζεται μέχρι σήμερα το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (ν.1249/1982), ελήφθησαν υπόψη από τον έλεγχο τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

A) Φακ. Φ.Μ.Α.:/2016

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, επιφάνειας 1.795 τ.μ., στο Ο.Τ., θέση προς 800,00€ το τ.μ. και ρυμοτομούμενο εκτάσεως 108,71 προς 480 μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό.

B) Φακ Φ.Μ.Α.:/2018

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, στην οδό εκτάσεως 2.001,80 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση εντός ΒΙ.ΠΑ. προς 900,00 €/τ.μ. (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό.

Γ) Φακ Φ.Μ.Α.:/2019

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, στο Ο.Τ. στην εκτάσεως 1.500 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση εντός ΒΙ.ΠΑ. προς 880,00 €/τ.μ. (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό.

Δ) Φακ Φ.Μ.Α.:/2019

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, στο Ο.Τ. στην οδό και εκτάσεως 1.633,90 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση εντός ΒΙ.ΠΑ. προς 900,00 €/τ.μ. (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό

Ο έλεγχος λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι:

- 1) Το κρινόμενο ακίνητο μειονεκτεί έναντι των συγκριτικών διότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και είναι από κληρονομιά πλεονεκτεί δε ως προς το χρόνο
- 2) τις διαμορφωθείσες συνθήκες στην αγορά των ακινήτων σήμερα

Προσδιόρισε την αξία του ως άνω ακινήτου ως κάτωθι:

Οικόπεδο εμβαδού $371,50-285,38 = 86,12$ τ.μ. προς $900,00\text{€} = 77.508,00$ και το ρυμοτομούμενο $285,38$ τ.μ. προς $550,00 = 156.959,00$ που είναι εντός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το οποίο ανήκει στους ειδικούς όρους δόμησης και δεν έχει γίνει ακόμα πράξη εφαρμογής για τον λόγο αυτό η αξία του εν λόγω ακινήτου υπολογίζεται με Συγκριτικά στοιχεία. Ήτοι: ΟΙΚΟΠΕΔΟ $86,12\text{μ.} \times 900,00\text{€} = 77.508,00\text{€}$

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΟ $285,38 \times 550,00 = 156.959,00$

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ **234.467,00, €**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ **148.600,00€**

ΔΙΑΦΟΡΑ **85.867,00€**

Επομένως, η κληρονομική μερίδα του υπόχρεου διαμορφώνεται ως εξής:

Αρχική + συμπλ/κή δηλωθείσα αγοραία αξία 379.598,29€

Συν διαφορά αγοραίας ακινήτου στην 85.867.00€

Συνολική αξία κληρονομικής μερίδας

465.465,29€

Κλίμακα Β'Ν. 3842/2010 - 300.000.00C κύριος φόρος

23.500,00€

Υπόλοιπο αξίας κληρονομικής μερίδας

·165.465,29€

Νόμος 3842/2010 ποσοστό 20% x 20% ΚΥΡΙΟΣ Φόρος

33.093.06€

Σύνολο κύριου φόρου 56.593,06€

ΜΕΙΟΝ αναπηρία -10% ($56.593,06 \times (-10\%)$) -

5.659.31€

Υπόλοιπο κ. φόρου **50.933,75€**

Μείον βεβαιωθείς φόρος = 35.477.69€

Υπόλοιπο κ. φόρου 15.456,06€

Αρ. 58 του ν. 4174/2013 ($25\% \times 15.456,06\text{€}$) 3.864,02€

Αρ.53 του ν.4174/2013 ($4\ 8.91\% \times 15.456,06\text{€}$)

7.559.56

Συνολικό ποσό οφειλής για καταβολή **26.879,64€**

Ο έλεγχος της Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας με το αρ. πρωτ. /2021 έγγραφο του, απέστειλε στη ΔΟΥ Κηφισίας το υπόμνημα του προσφεύγοντα και τα συνημμένα δικαιολογητικά για τον υπολογισμό της αξίας του παραπάνω ακινήτου, βάσει του οποίου διενεργήθηκε έλεγχος

λαμβάνοντας υπόψιν τα στοιχεία που επικαλείται ο προσφεύγων και δεν διαφοροποιείται από την αρχική του εκτίμηση που είναι: Οικόπεδο έκτασης 86,12τ.μ. 900,00€ = 77.508,00€
Οικόπεδο ρυμοτομούμενο 285,38τ.μ. χ 550,00€ = 156.959,00€ Συνολική αξία ελέγχου = 234.467.00€

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενος ότι το επιπλέον ποσό που του καταλογίστηκε από την αξία της κληρονομιάς της αποβιωσάσης θείας του του, προέκυψε εκτός των άλλων από τον επαναυπολογισμό της αξίας του οικοπέδου έκτασης 371,50 τ.μ. που βρίσκεται στην στο Δήμο, εντός σχεδίου πόλεως, εντός των ορίων του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ.) στο Ο.Τ., εκ των οποίων τμήμα επιφάνειας 285,38 τ.μ. είναι ρυμοτομούμενο σύμφωνα με την υπ' αριθμ./2005 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ/ΦΕΚ 589Δ/02-06-2005, πλην όμως η πράξη εφαρμογής δεν έχει κυρωθεί γεγονός που επηρεάζει την αγοραία αξία του και αυξάνει την αξία της κληρονομικής του μερίδας, ενώ η πραγματική τους αξία κατά τον προσφεύγοντα είναι χαμηλότερη.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 1 Ν. 2961/2001 σε φόρου υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά περιουσία από κάποια αιτία από αυτές που αναφέρονται στη προηγούμενη παράγραφο.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ 1 Ν. 2961/2001 κτήση περιουσίας αιτία θανάτου για την επιβολή του φόρου είναι η από α)κληρονομιά, κληροδοσία

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 πρόσδοδος 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 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 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, β) από τη δημοσίευση της διαθήκης, για τους εκ διαθήκης κληρονόμους ή κληροδόχους,.....

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, η οποία απεβίωσε την 21-02-2015 δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή όπου βρίσκεται το επίδικο ακίνητο το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η εκτίμηση του ως άνω ακινήτου, έγινε με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

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.

Επειδή, η Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το επίδικο ακίνητο για τον υπολογισμό της αξία του, έλαβε από τα βιβλία τιμών που τηρούνται στο αρμόδιο τμήμα αυτής **ως συγκριτικά στοιχεία τα κάτωθι στοιχεία:**

Α) Φακ. Φ.Μ.Α.:/2016

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, επιφάνειας 1.795 τ.μ., στο Ο.Τ., θέση προς 800,00€ το τ.μ. και ρυμοτομούμενο εκτάσεως 108,71 προς 480 μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό.

Β) Φακ Φ.Μ.Α.:/2018

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, στην οδό εκτάσεως 2.001,80 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση εντός ΒΙ.ΠΑ. προς 900,00 €/τ.μ. (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό.

Γ) Φακ Φ.Μ.Α.:/2019

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, στο Ο.Τ. στην εκτάσεως 1.500 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση εντός ΒΙ.ΠΑ. προς 880,00 €/τ.μ. (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό.

Δ) Φακ Φ.Μ.Α.:/2019

Μεταβιβάσθηκε οικόπεδο εντός σχεδίου, στο Ο.Τ. στην οδό και εκτάσεως 1.633,90 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση εντός ΒΙ.ΠΑ. προς 900,00 €/τ.μ. (ΦΕΚ/2005 Β.Ι.Π.Α.) οριστικό

Επειδή, η Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω προσδιόρισε την αξία του ως άνω ακινήτου ως κάτωθι:

Οικόπεδο εμβαδού 371,50-285,38=86,12 τ.μ. προς 900,00€ = 77.508,00. και το ρυμοτομούμενο 285,38 τ.μ. προς 550,00 =156.959,00 που είναι εντός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το οποίο ανήκει στους ειδικούς όρους δόμησης και δεν έχει γίνει ακόμα πράξη εφαρμογής για τον λόγο αυτό η αξία του εν λόγω ακινήτου υπολογίζεται με Συγκριτικά στοιχεία. Ήτοι:

οικόπεδο 86,12.τμ. Χ 900,00€= 77.508,00€

οικόπεδο ρυμοτομούμενο 285,38 τμ Χ550,00= 156.959,00€

Συνολικά 371,50 τμ 234.467,00, €

Ο έλεγχος διαπίστωσε ότι το κρινόμενο ακίνητο μειονεκτεί έναντι των συγκριτικών διότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και είναι από κληρονομιά πλεονεκτεί δε ως προς το χρόνο, καθώς και τις διαμορφωθείσες συνθήκες στην αγορά των ακινήτων σήμερα.

Επειδή, η Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας, αρμόδια για τον καταλογισμό του φόρου κληρονομίας για το εν λόγω ακίνητο με χρόνο φορολογίας το έτος 2015, προσδιόρισε την τιμή, για το ως άνω οικόπεδο εμβαδού 86,12 προς 900,00€ το τ.μ.(86,12χ900)=77.508,00€ και το ρυμοτομούμενο 285,38 τ.μ. προς 550,00€ (285,38χ550€)=156.959,00 που είναι εντός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το οποίο ανήκει στους ειδικούς όρους δόμησης και δεν έχει γίνει ακόμα πράξη εφαρμογής, δηλαδή συνολική αξία οικοπέδου 234.467,00€.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 Ν.3842/2010: «Κατάταξη φορολογουμένων - φορολογικές κλίμακες» Κατηγορία Β'

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
30.000			30.000	
70.000	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλλον	20			

Επειδή, η Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το επίδικο ακίνητο για τον υπολογισμό της αξία του, έλαβε από τα βιβλία τιμών της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς **ως συγκριτικά στοιχεία τα ως άνω αναφερθέντα** και διαπίστωσε ότι το κρινόμενο ακίνητο μειονεκτεί έναντι των συγκριτικών διότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και είναι από κληρονομιά πλεονεκτεί δε ως προς το χρόνο, καθώς και τις διαμορφωθείσες συνθήκες στην αγορά των ακινήτων σήμερα

Η Δ.Ο.Υ. **Ελευσίνας**, για το εν λόγω ακίνητο με χρόνο φορολογίας το έτος 2015, προσδιόρισε την τιμή, για το οικόπεδο εμβαδού 86,12 προς 900,00€ το τ.μ.(86,12χ900)=77.508,00€ και το ρυμοτομούμενο 285,38 τ.μ. προς 550,00€ (285,38χ550€)=156.959,00 που είναι εντός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το οποίο ανήκει στους ειδικούς όρους δόμησης και δεν έχει γίνει ακόμα πράξη εφαρμογής, δηλαδή συνολική αξία οικοπέδου 234.467,00€.

Επειδή, ο προσφεύγων στην υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ισχυρίζεται ότι το ποσό των 148.600,00€ (δηλαδή με εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος ανά τ.μ. 400€) ότι είναι αληθές, δίκαιο και ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του κληρονομητέου ακινήτου, προς απόδειξη των ισχυρισμών του προσκομίζει μελέτη εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 03/09/2017.

Επειδή, ο έλεγχος έπρεπε να λάβει υπόψη το συγκριτικό εκείνο στοιχείο που βρίσκεται πιο κοντά στα χαρακτηριστικά του ακινήτου για τον προσδιορισμό της αξίας του ήτοι το ότι το ποιοτικό ακίνητο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο καθώς και το χρόνο μεταβίβασης.

Επειδή, η υπηρεσία μας κρίνει ότι για τον προσδιορισμό της αξίας πρέπει να ληφθούν τα στοιχεία του α' συγκριτικού στοιχείου, μειωμένα κατά 10% επειδή το εν λόγω ακίνητο προήλθε από κληρονομιά σε χρόνο προγενέστερο στο ως άνω συγκριτικού (το 2015) περίοδος που η χώρα

μας ήταν σε δύσκολη οικονομική θέση (LOKDOWN), συνεπώς οι τιμές του ως άνω ακινήτου διαμορφώνονται ως εξής: οικόπεδο 86,12τμχ720€=62.006,40€ και οικόπεδο ρυμοτομούμενο 285,38 τ.μ. χ 430€ = 122.713,40€ και προσδιορίζουμε την αξία του ακινήτου, ως εξής:

Περιγραφή Ακινήτου	Δηλωθείσα Αξία	Αξία Έλεγχου	Αξία βάσει παρούσας Απόφασης	Διαφορά
Οικόπεδο έκτασης 371,50τμ	148.600,00€	234.467,00	184.719,80€	49.747,20€

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 με θέμα Πρόστιμο ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης ορίζει ότι: 1. Αν το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση φορολογική δήλωση 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 που προκύπτει προς καταβολή ως εξής: α) δέκα τοις εκατό (10%) 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%) του ποσού της διαφοράς, αν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει το ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) έως πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση, γ) **πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού της διαφοράς, αν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει σε ποσοστό το πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση.**

Επειδή, από τον έλεγχο που διενεργήθηκε από την Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς κατόπιν της υπ' αριθ./2020 εντολής ελέγχου η αξία του κρινόμενου ακινήτου προσδιορίστηκε με βάση τα συγκριτικά στοιχεία σε ποσό 234.467,00€ με σύνολο της κληρονομικής μερίδας να ανέρχεται σε 465.465,29€ επί του οποίου προέκυψε φόρος ποσού 26.879,64€.

Επειδή, από τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ. διαπιστώθηκε διαφορά μεταξύ δηλωθείσας αξίας και αξίας ελέγχου, προκύπτει ότι υπ αρ...../2017 συμπληρωματική δήλωση φόρου κληρονομιάς είναι ανακριβής και αυτό έχει σαν συνέπεια την επιβολή προστίμου ανακριβούς δήλωσης του άρθρου 58 ν.4174/13.»

Επειδή, από τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ. διαπιστώθηκε διαφορά μεταξύ δηλωθείσας αξίας και αξίας ελέγχου προκύπτει ότι υπ αρ./2017 συμπληρωματική δήλωση κληρονομιάς είναι ανακριβής επιβάλλεται πρόστιμο ανακριβούς δήλωσης του άρθρου 58 ν.4174/13.»

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της από 27/09/2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του με ΑΦΜ, κατά και την ακύρωση της υπ' αριθ./2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς τους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2015 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας.

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση: Συνολική αξία ελέγχου: 184.719,80€ + 22.297,23€ + 208.701,00€ = 415.718,03€.

ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΕΔ

Φορολογικό έτος 2015 κλίμακα Β Ν.3842/2010

Συνολική αξία κληρονομικής μερίδας

415.718,03€

Κλίμακα Β'Ν. 3842/2010

- 300.000.00C κύριος φόρος **23.500,00€**

Υπόλοιπο αξίας κληρονομικής μερίδας

115.718,03€

Νόμος 3842/2010 ποσοστό 20%

x

20%

ΚΥΡΙΟΣ Φόρος

23.143,60€

Σύνολο κύριου φόρου

46.643,60€

ΜΕΙΟΝ αναπηρία -10% (56.593,06x(-10%)]

4.664,36€

Υπόλοιπο κ. φόρου

41.979,24€

Μείον βεβαιωθείς φόρος =

35.477,69€

Υπόλοιπο κ. φόρου

6.501,55€

Αρ.

58

του

ν.

4174/2013

(25%x7.728,01€)

1.625,38€

Αρ.53 του ν.4174/2013 (4 8.91%x7.728,01€)

3.179,90€

Συνολικό ποσό οφειλής για καταβολή

11.306,83€

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

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.