



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα,

14/04/2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

Αριθμός απόφασης:

1195

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604526

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 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 1064/12.04.2017 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 15-12-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, με Α.Φ.Μ., κατοίκου, οδός, αριθ., κατά της με αριθ./2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, και τα προσκομιζόμενα με αυτές σχετικά έγγραφα.

5. Την ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, της οποίας αιτείται η ακύρωση άλλως η τροποποίηση και την οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Την από 20-12-2021 και με αριθ. πρωτ. έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 15-12-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της του, 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 κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντα διαφορά φόρου ποσού 15.432,12 €, πλέον πρόστιμο άρθ. 58 του ν. 4174/2013 ποσού 7.716,06 €, πλέον τόκοι του άρθ. 53 του ν.4174/2013 ποσού 6.083,34 €, ήτοι συνολικό ποσό για καταβολή 29.231,52 €.

Με την με αριθμό/2021 (αρ. φακέλου Θ-...../2016) εντολή ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, διενεργήθηκε έλεγχος, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν.2961/2001, των δηλώσεων φόρου κληρονομιάς του κληρονομούμενου του με ΑΦΜ, ο οποίος απεβίωσε στις 28-06-2016. Τον αποβιώσαντα κληρονομούν εκ διαθήκης (ημ/νία δημοσίευσης/2016 του Ειρηνοδικείου) οι α) του με Α.Φ.Μ. (σύζυγος), β) του με Α.Φ.Μ. (τέκνο), γ) του με Α.Φ.Μ. (εγγόνι), δ) του με Α.Φ.Μ. (εγγόνι), και ε) του με Α.Φ.Μ. (νύφη) με βάση τη με αριθ. πρωτ./2016 βεβαίωση των εγγυτέρων συγγενών του Δημοτολογίου του Δήμου Από τους ανωτέρω κληρονόμους, ο του με Α.Φ.Μ., υπέβαλε Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς στις 29-12-2016, ενώ οι υπόλοιποι κληρονόμοι μετά από αίτηση παράτασης προθεσμίας υποβολής δήλωσης έως 08-08-2017 (αριθ. πρωτ./Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου) υπέβαλαν δηλώσεις στις 08-08-2017. Οι ως άνω δηλώσεις έλαβαν αύξοντα αριθμό τους εξής:/2016 και, και/2017.

Ο προσφεύγων, ως εκ διαθήκης κληρονόμος του πατέρα του, του υπέβαλε, στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου τη με αριθ./2017 δήλωση φόρου κληρονομιάς με την οποία δήλωσε τα κάτωθι περιουσιακά στοιχεία:

Την πλήρη κυριότητα των κάτωθι ακινήτων:

1) Των 3/10 εξ αδιαιρέτου ενός αγροκτήματος εκτάσεως 14.741,84 τ.μ. ευρισκόμενο κατά τμήμα 268,00 και 80,87 εντός του ρυμοτομικού σχεδίου (Ο.Τ. του σχεδίου πόλεως ζώνης) και κατά έτερο τμήμα 14.392,97 τ.μ. εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού του Δήμου, με την εντός αυτού ισόγεια αποθήκη αρωγής 32,73 τ.μ.

2) Το 1/3 εξ αδιαιρέτου ελαιώνος εκτάσεως 4.934,62 τ.μ. στη θέση «.....» Τ. Κοιν. Δ.Ε. του Δήμου με παλαιά αποθήκη 15 τ.μ.

3) Του 1/2 εξ αδιαιρέτου οικοπέδου εκτάσεως 1.185,00 τ.μ. στη θέση Δ.Δ. Δ.Ε. δήμου, με εντός αυτού διώροφης οικοδομής αποτελούμενη εξ ισογείων καταστημάτων 195,00 τ.μ. και ενοικιαζόμενων δωματίων στον Α' όροφο 172,00 τ.μ. (Ο.Τ.).

Ακόμη, δήλωσε 236 μετοχές της αξίας 472,00 € (βεβαίωση 07-09-2016) και έπιπλα και σκεύη.

Από τα δηλωθέντα στοιχεία του ενεργητικού, ο έλεγχος έκρινε ανακριβή τον υπολογισμό της αξίας για τα κάτωθι:

1) Για τα τμήματα οικοπέδου εντός σχεδίου πόλεως επιφάνειας 268,00 τ.μ. και 80,87 τ.μ. ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία χρησιμοποιώντας τον συντελεστή ειδικών συνθηκών 0,80 (μη οικοδομήσιμα που μπορούν να τακτοποιηθούν) και όχι 0,60 (μη οικοδομήσιμα που δεν μπορούν να τακτοποιηθούν) όπως είχε χρησιμοποιηθεί από τον προσφεύγοντα. Επομένως, η αξία των ανωτέρω προσδιορίστηκε σε 32.919,98 € (έναντι δηλωθείσας 27.433,00 €).

2) Για το οικόπεδο εκτάσεως 14.392,97 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού του δ.δ., ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία με βάση το αντικειμενικό σύστημα σε 305.973,06 € (έναντι δηλωθείσας 144.209,00 €).

3) Για το οικόπεδο εκτάσεως 1.185,00 τ.μ. στη θέση Δ.Δ. Δ.Ε. δήμου, το οποίο βρίσκεται εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία σε 340,00 €/ τ.μ. χρησιμοποιώντας τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στα βιβλία της Δ.Ο.Υ.:

α) Με αριθ. Φ.Μ.Α. /2015 με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής (στο Ο.Τ.), επί κοινοτικής οδού με απόσταση από θάλασσα 106 μέτρα, εκτάσεως 332,12 τ.μ. προς 400,00 €/ τ.μ..

β) Με αριθ. Φ.Μ.Α. /2015 με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής (στο Ο.Τ.), επί κοινοτικής οδού με απόσταση από θάλασσα 176 μέτρα, εκτάσεως 176 τ.μ. προς 360,00 €/ τ.μ..

Ως εκ τούτου, η συνολική αξία κατόπιν ελέγχου προσδιορίστηκε σε 603.977,04 €. Ακόμη, η αξία των επίπλων- σκευών προσδιορίστηκε σε 1.877,43 €. Επομένως το συνολικό ποσό του ενεργητικού προσδιορίστηκε από τον έλεγχο σε 605.854,47 €. Το συνολικό ποσό του παθητικού για τον προσφεύγοντα προσδιορίστηκε από τον έλεγχο σε 2.629,86 €. Ως εκ τούτου προέκυψαν τα κάτωθι:

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΡΙΔΑ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	603.977,04 €
ΠΛΕΟΝ ΕΠΙΠΛΑ - ΣΚΕΥΗ	1.877,43 €
ΜΕΙΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ	2.629,86 €
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	603.224,61 €

Κατόπιν των ανωτέρω, η δήλωση κρίθηκε ανακριβής και επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος (ευνοϊκότερο καθεστώς κατά τις διατάξεις του αρ. 49 του ν. 4509/2017) λόγω ανακρίβειας για τον προσφεύγοντα. Επομένως ο φόρος κληρονομιάς προσδιορίστηκε ακολούθως:

ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΦΟΡΟΛ. ΑΞΙΑ	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
..... (ΥΙΟΣ)	603.224,61 €	16.822,46 €	1.390,34 €	15.432,12 €	13.799,40 €	29.231,52 €

Στη συνέχεια εκδόθηκε το υπ' αριθ. ... Σημείωμα Διαπιστώσεων ελέγχου και η από 21-09-2021 ταυτάριθμη προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 4174/2013 και κοινοποιήθηκε στον προσφεύγοντα με το υπ' αρ. πρωτ. /2021 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Πύργου προκειμένου να διατυπώσει τις απόψεις του. Ο ίδιος ανταποκρίθηκε στο ως άνω Σ.Δ.Ε. με το με αριθ. πρωτ. /2021 έγγραφο με το οποίο εξέφρασε τις απόψεις του. Οι ανωτέρω δεν έγιναν δεκτές από τον έλεγχο και ακολούθως εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

Η ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη εδράζεται επί της από 08-11-2021 Έκθεσης Ελέγχου Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

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

- Παράβαση του δικαιώματος πρόσβασης στα έγγραφα. Ο ίδιος αιτήθηκε στο με αριθ. - /2021 υπόμνημά του την παροχή αντιγράφων των συγκριτικών στοιχείων χωρίς να έχει ανταπόκριση από τη Δ.Ο.Υ., κατά παράβαση του άρθρου 5 του Κ.Δ.Δ.
- Παραβίαση της διάταξης της παρ. 6α του άρθρου 3 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας σύμφωνα με την οποία η Διοίκηση έχει την υποχρέωση αυτεπάγγελτης αναζήτησης των αναγκαίων δικαιολογητικών και πιστοποιητικών που απαιτούνται για την διεκπεραίωση της εκάστοτε υπόθεσης. Εν προκειμένω, ο ίδιος είχε υποβάλλει αίτημα αναζήτησης και χορήγησης πορίσματος αναφορικά με την ύπαρξη δρόμου, την επιφάνεια δόμησης και παροχής πληροφοριών αναφορικά με την οφειλή εισφοράς γης ή χρήματος του οικοπέδου επιφάνειας 14.723,63 τ.μ. χωρίς ωστόσο να ικανοποιηθούν τα ανωτέρω αιτήματα.
- Μη νόμιμη η κρίση του ελέγχου σχετικά με την αξία του οικοπέδου εκτάσεως 1.185,00 τ.μ. διότι τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν δεν είναι κατάλληλα καθώς πρόκειται για ακίνητα που μεταβιβάστηκαν το 2015 και όχι το 2016. Ακόμη, τα εν λόγω συγκριτικά είναι κατά πολύ μικρότερα σε έκταση, η αξία τους δεν προκύπτει από έτερα συγκριτικά στοιχεία, δεν γίνεται σαφές πως προέκυψε η αξία τους και έχουν δίκτυο αποχέτευσης. Επιπλέον, δεν γίνεται σαφές εάν ο έλεγχος αναζήτησε την ύπαρξη περισσότερων συγκριτικών στοιχείων και εάν αναζήτησε την πραγματική πρόσοδο για το ακίνητο του ίδιου.
- Μη νόμιμη η κρίση του ελέγχου σχετικά με την αξία του οικοπέδου εκτάσεως 1.185,00 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη τη με αριθ. 58/2009 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου με την οποία κρίθηκε η διανομή όμορου ακινήτου στη θέση «.....» της περιοχής εκτάσεως 1.015,53 τ.μ. το οποίο περιλάμβανε ισόγεια κατοικία 98,00 τ.μ. Η αξία του ανωτέρω ακινήτου εκτιμήθηκε σε 240.000,00 € και επομένως η αξία/ τ.μ. προσδιορίζεται σε 178,00 €/ τ.μ. περίπου, θεωρώντας την αξία της κατοικίας σε 60.000,00 €.
- Μη νόμιμη η κρίση του ελέγχου σχετικά με την αξία του οικοπέδου εκτάσεως 1.185,00 τ.μ., εν όψει μη ύπαρξης δημοτικής οδού, μη λήψης υπ' όψιν της εισφοράς γης και αξίας για την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλης της περιοχής και των πολεοδομικών παραβάσεων του ακινήτου, οι οποίες επηρεάζουν την εμπορικότητά του.
- Μη νόμιμη η κρίση του ελέγχου για το αγρόκτημα εκτάσεως 14.741,84 τ.μ., διότι το εν λόγω ακίνητο αποτελείται από τρία διαφορετικά υπομήματα (κατόπιν νεότερης εμβαδομέτρησης) εκτάσεως 260,099 τ.μ. το πρώτο (Ε14), 72,500 τ.μ. το δεύτερο (Ε13)

και 14.391,03 τ.μ. το τρίτο. Εκ των ανωτέρω, τα υποτμήματα Ε13 και Ε14 βρίσκονται σε εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου του Σχεδίου Πόλης και επομένως καθίστανται άρτια, όχι όμως και οικοδομήσιμα όπως αποδεικνύεται από τα με αριθ. πρωτ. και/2016 έγγραφα της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, διότι δεν υφίσταται διανοιγμένος δρόμος. Το τρίτο υποτμήμα, εκτάσεως 14.391,03 τ.μ. συντίθεται από απόκρημνη, δύσβατη και δυσπρόσιτη έκταση εξαιτίας της κλίσης της, σε υψόμετρο πάνω από 200,00 μ. από την επιφάνεια της θάλασσας και το επίπεδο της πόλης, η οποία περιλαμβάνει ελαιόδεντρα ενώ κάποια τμήματα αυτής εφάπτονται με χαντάκι όμβριων υδάτων. Η εν λόγω έκταση, εκτείνεται σε δύο δημοτικές ενότητες, ήτοι της Δημοτικής Ενότητας και της Δημοτικής Ενότητας, και επιπλέον δεν έχει πρόσωπο σε δημοτική οδό. Ουσιαστικά, πρόκειται για μια έκταση η οποία δεν βρίσκεται σε όλη την επιφάνειά της 800,00 μ. από τη θάλασσα δεν έχει πρόσωπο σε οδό και εν όψει του σχήματος της έχει ελάχιστη επιφάνεια δόμησης.

- Μη νόμιμη η κρίση του ελέγχου για το αγρόκτημα εκτάσεως 14.741,84 τ.μ καθώς δεν στηρίζεται σε πορίσματα των αρμόδιων κρατικών υπηρεσιών. Η έκθεση ελέγχου αναφέρεται στο από το 2017 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού, ωστόσο αυτό δεν είναι επαρκές και η ίδια αιτείται την διενέργεια αυτοψίας προκειμένου να διαπιστωθεί με πληρότητα και επάρκεια η ακριβής κατάσταση του ακινήτου, ήτοι η ύπαρξη δρόμου, η απόσταση από θάλασσα, το υψόμετρο, η οικοδομησιμότητα κ.τ.λ.

Σχετικά με τον ισχυρισμό περί παραβίασης του άρθρου 5 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας
Επειδή, σύμφωνα με το άρθρ. 5 του ν. 2690/1999 (Κ.Δ.Δ) ορίζεται ότι:

«1. Κάθε ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα, ύστερα από γραπτή αίτησή του, να λαμβάνει γνώση των διοικητικών εγγράφων. Ως διοικητικά έγγραφα νοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις.

2. Όποιος έχει ειδικό έννομο συμφέρον δικαιούται, ύστερα από γραπτή αίτησή του, να λαμβάνει γνώση των ιδιωτικών εγγράφων που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες και είναι σχετικά με υπόθεσή του η οποία εκκρεμεί σε αυτές ή έχει διεκπεραιωθεί από αυτές.

3. Το κατά τις προηγούμενες παραγράφους δικαίωμα δεν υφίσταται στις περιπτώσεις που το έγγραφο αφορά την ιδιωτική ή οικογενειακή ζωή τρίτου, ή αν παραβλάπτεται απόρρητο το οποίο προβλέπεται από ειδικές διατάξεις. Η αρμόδια διοικητική αρχή μπορεί να αρνηθεί την ικανοποίηση του δικαιώματος τούτου αν το έγγραφο αναφέρεται στις συζητήσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, ή αν η ικανοποίηση του δικαιώματος αυτού είναι δυνατόν να δυσχεράνει ουσιωδώς την έρευνα δικαστικών, διοικητικών, αστυνομικών ή στρατιωτικών αρχών σχετικώς με την τέλεση εγκλήματος ή διοικητικής παράβασης.....»

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρ. 17 του ν. 4174/2013 (Κ.Φ.Δ) ορίζεται ότι:

«1. Πρόσωπα που είναι ή έχουν διατελέσει υπάλληλοι της Φορολογικής Διοίκησης και εν γένει του Υπουργείου Οικονομικών ή συνδέονται ή συνδέονταν με οποιαδήποτε σχέση εργασίας ή έργου με αυτά, καθώς και οποιοδήποτε πρόσωπο, στο οποίο έχουν ή είχαν ανατεθεί αρμοδιότητες ή καθήκοντα της Φορολογικής Διοίκησης οφείλουν να τηρούν ως απόρρητα όλα τα στοιχεία και πληροφορίες φορολογουμένων, τα οποία περιήλθαν σε γνώση τους κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, και δύνανται να τα αποκαλύπτουν μόνο στα ακόλουθα πρόσωπα:.....»

Επειδή, ο έλεγχος στην από 08-11-2021 έκθεση ελέγχου και στο με αριθ./2021 Σ.Δ.Ε. ανέφερε αναλυτικά όλα τα συγκριτικά στοιχεία τα οποία έλαβε υπόψη προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του κρινόμενου οικοπέδου, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα κρίνεται ως αβάσιμος.

Σχετικά με τον ισχυρισμό περί παραβίασης της διάταξης της παρ. 6α του άρθρου 3 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρ. 3 παρ. 6α του ν. 2690/1999 (Κ.Δ.Δ) ορίζεται ότι:

«6α. Όταν για τη διεκπεραίωση υπόθεσης απαιτούνται δικαιολογητικά ή πιστοποιητικά που εκδίδονται από το δημόσιο, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και των οποίων η έκδοση δεν προϋποθέτει τη σύμπραξη του πολίτη, η αρμόδια υπηρεσία, εφόσον δεν συνυποβάλλονται από τον αιτούντα με την αίτησή του, τα αναζητεί με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο για την έκδοση της τελικής πράξης αυτεπαγγέλτως από τις οικείες υπηρεσίες.....»

Επειδή, ο έλεγχος της Δ.Ο.Υ. Πύργου προσδιόρισε την συνολική αξία της κληρονομιάς περιουσίας χρησιμοποιώντας όλα τα στοιχεία τα οποία έκρινε απαραίτητα, ήτοι α) τα τοπογραφικά διαγράμματα του Πολιτικού Μηχανικού (με συνημμένη υπεύθυνη δήλωση του ν. 651/1977), β) την από 08-08-2017 και με αριθ./2017 Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς μαζί με τα έντυπα ΑΑ-Γης για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της Γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών, που δεν έχει όρους δόμησης και γ) το από 16-09-2016 Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος.

Επειδή, ο έλεγχος της Δ.Ο.Υ. Πύργου εξέδωσε και κοινοποίησε στον προσφεύγοντα, το με αριθ. Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου και την από 21-09-2021 ταυτάριθμη προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 4174/2013, το οποίο ανέφερε όλα τα στοιχεία που έλαβε υπόψη ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία της κληρονομιάς περιουσίας, ως εκ τούτου ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα κρίνεται ως αβάσιμος.

Σχετικά με τον ισχυρισμό περί λανθασμένου υπολογισμού της αξίας των ακινήτων και περί μη νόμιμης κρίσης του ελέγχου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2961/2001 ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1 Επιβολή φόρου

«1. Επιβάλλεται φόρος στις περιουσίες που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκα και στα κέρδη από λαχεία, σύμφωνα μετά οριζόμενα στον παρόντα νόμο.

2. Στο φόρο υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά περιουσία από κάποια αιτία από αυτές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο. ...

Άρθρο 3 Περιουσία που υποβάλλεται σε φόρο

1. Στο φόρο υποβάλλεται:

α) Η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως περιουσία, η οποία ανήκει είτε σε ημεδαπούς είτε σε αλλοδαπούς.

Άρθρο 5 Υποκείμενο φόρου

Υπόχρεος στο φόρο είναι ο δικαιούχος της κτήσης, σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά.

Άρθρο 6 Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης

1. Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. ...

Άρθρο 9 Χρόνος και τρόπος προσδιορισμού αξίας

1. Ως αξία των αντικειμένων της κτήσης, για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά το χρόνο της γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα στα άρθρα 10 έως και 18.

2. Όταν αποκτώνται ακίνητα ή κινητά (με εξαίρεση χρηματικά ποσά, καταθέσεις, απαιτήσεις και παροχές), αν η φορολογική δήλωση γι' αυτά υποβληθεί μετά την πάροδο τριών (3) ετών από το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτών και οι φορολογικές κλίμακες που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης. Αν εκδοθεί πράξη επιβολής φόρου από τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μετά την πάροδο τριετίας από το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης για τα περιουσιακά στοιχεία του προηγούμενου εδαφίου, εφόσον δεν έχει υποβληθεί γι' αυτά δήλωση από τον υπόχρεο μέχρι την έκδοση της πράξης, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτών και οι φορολογικές κλίμακες που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης.

Στις περιπτώσεις αυτές επιβάλλονται οι πρόσθετοι φόροι και τα πρόστιμα που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία.

**** Η παρ. 2 του άρθρου αυτού καταργήθηκε από 13/12/2007 με το ν. 3634/2007.

Άρθρο 10 Αξία ακινήτων

A. Αγοραία αξία

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 πρόσσοδος 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 μέσο.

B. Αντικειμενική αξία

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εκπροσώπους της τοπικής αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα

εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομικών.

Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.»

Άρθρο 13 Αξία επίπλων και λοιπών κινητών

1. Ο προσδιορισμός της αξίας των κινητών, που περιλαμβάνονται μεταξύ των στοιχείων της κληρονομιάς, γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο.

2. Μεταξύ της κληρονομιάς θεωρείται ότι περιλαμβάνονται και έπιπλα. Ο υπόχρεος σε φόρο μπορεί να αποδείξει το αντίθετο με κάθε νόμιμο μέσο.

Η αξία των επίπλων υπολογίζεται ίση με το ένα τριακοστό (1/30) της αξίας των κτισμάτων που περιλαμβάνονται στην κληρονομία και επιτρέπεται στο Δημόσιο και στον υπόχρεο να αποδείξουν με κάθε νόμιμο μέσο ότι η αξία είναι μικρότερη ή μεγαλύτερη.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 2961/2001 ορίζεται ότι:

1. Από την αξία της κληρονομιαιίας περιουσίας και από κάθε μερίδα κατ' αναλογία, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από το διαθέτη, εκπίπτουνται:

Α) Τα βέβαια και εκκαθαρισμένα χρέη του κληρονομουμένου, που νόμιμα υφίστανται κατά το χρόνο του θανάτου αυτού, τα οποία αποδεικνύονται:

α) από δημόσιο έγγραφο ή δικαστική απόφαση προγενέστερη του θανάτου του κληρονομουμένου, έστω και αν η απόφαση αυτή τελεσιδίκησε μεταγενέστερα,

β) από ιδιωτικό έγγραφο το οποίο απόκτησε βέβαιη χρονολογία πριν από το θάνατο του κληρονομουμένου,

γ) από τα εμπορικά βιβλία του κληρονομουμένου ή των δανειστών αυτού, εφόσον αυτά τηρούνται κατά τις διατάξεις των σχετικών νόμων και εφόσον πρόκειται για εμπορικά χρέη του αποβιώσαντος

Β).....

Γ) Τα χρέη του κληρονομουμένου από φόρους, τέλη ή άλλα δικαιώματα προς το Δημόσιο, δήμους και κοινότητες ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, έστω και αν ο τίτλος, στον οποίο στηρίζεται η βεβαίωση αυτών, έγινε οριστικός και τελεσιδίκος μετά το θάνατο του κληρονομουμένου.

Δ)

3. Τα χρέη της προηγούμενης παραγράφου καθώς και κάθε άλλο χρέος που δεν περιλαμβάνεται στις περιοριστικές διατάξεις της παραγράφου 1, μπορούν με αίτηση του υπόχρεου να εκπεσθούν από τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας ολικά ή μερικά κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5.

.....

5. Τα χρέη των παραγράφων 3 και 4 εκπίπτουνται, εφόσον από τα στοιχεία που προσκομίζονται, ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας πεισθεί αιτιολογημένα για την ύπαρξη και το ύψος τους.

Η αίτηση που αναφέρεται στις παραγράφους 3 και 4, μπορεί να υποβληθεί μέχρι την οριστική περαίωση της υπόθεσης. Αν το χρέος έγινε βέβαιο και εκκαθαρισμένο μετά την οριστική περαίωση, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί μέσα σε ένα έτος αφότου το χρέος έγινε βέβαιο και εκκαθαρισμένο. Σε κάθε περίπτωση η αίτηση δεν μπορεί να υποβληθεί πέραν της δεκαετίας από την υποβολή της δήλωσης και, εφόσον δεν έχει υποβληθεί δήλωση, από τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 2961/2001, όπως ίσχυε κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, ορίζεται ότι:

«1. Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες Α`, Β` και Γ`.

Στη Α` κατηγορία υπάγονται:

.....γ) οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων),.....

2. Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

.....

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος αναλογεί (σε ευρώ)
150.000	-	-	150.000	-
150.000	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10			

.....»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 του Ν. 2961/2001 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο Γ.10 του άρθρου 3 του Ν.4254/2014 (ΦΕΚ Α 85/7.4.2014), ορίζεται ότι:

«1. Ο φόρος βεβαιώνεται με βάση: α) τις δηλώσεις που υποβάλλονται, β) τις πράξεις των άρθρων 76 και 77, εφόσον παρήλθε άπρακτη η προθεσμία άσκησης προσφυγής κατ' αυτών, γ) τις νέες εκκαθαρίσεις κατά τα άρθρα 100 και 101, δ) τις οριστικές αποφάσεις των διοικητικών δικαστηρίων.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.2 του Ν.1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται 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 παροχήςη 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 άρθρ. 41 του ν. 1249/1982, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, ορίζεται ότι:

«1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι

καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα....»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1310/1998 με τίτλο «Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την ΠΟΛ. 1035/2007:

«Άρθρο 1 Ορισμοί

1. Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.) και Ειδική Βασική Αξία Γης (Ε.Β.Α.).

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική, Κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα.

Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.

Η Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) ορίζεται για κάθε Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα, Κοινότητα ή Κοινοτικό Διαμέρισμα ή για επί μέρους εδαφικές εκτάσεις που τα όριά τους περιγράφονται και προσδιορίζονται με σαφήνεια.

Η Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) ορίζεται για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν μέχρι και 800μ. από τη θάλασσα.

Η Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) και η Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) ορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μετά από εισήγηση των αρμόδιων επιτροπών του αρθρ. 41 Ν. 1249/82.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο. Αρχ.)

Είναι η αξία γης σε δραχμές, που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας.

Η τιμή της Τ.Ο. Αρχ. λαμβάνεται ίση με το 70% των τιμών της στήλης με Σ.Α.Ο. = 1,00 του Πίνακα Τ.Ο. που ισχύει για το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των εντός σχεδίου ακινήτων και με παραδοχή τεκμαρτής Τ.Ζ. για την περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση. Σε περίπτωση που, για ορισμένους Δήμους ή Κοινότητες ή Δημοτικά Διαμερίσματα, η προσδιοριζόμενη σύμφωνα με τα παραπάνω τιμή της Τ.Ο. Αρχ. δεν αποδίδει αντικειμενικά ορθά τις αξίες των εδαφικών εκτάσεων, μπορεί να καθορίζεται διαφορετική τιμή Τ.Ο. Αρχ. μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 41 του Ν.1249/1982, αλλά δεν θα υπερβαίνει το γινόμενο της μέγιστης Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) που απαντάται στο Νομό, επί τη μέγιστη τιμή του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) της ζώνης ή των ζωνών με την τιμή αυτή.

Οι τιμές Τ.Ο. Αρχ. ανά περιοχή (Δήμο ή Κοινότητα) περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες.....

Άρθρο 2 Γενικές έννοιες

1. Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, συμπληρώνεται ειδικό έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η Συνολική Αντικειμενικά Αξία της Γης ως άθροισμα τριών συστατικών:

Α) Της Βασικής Αξίας Γης (Β.Α.), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση.

Β) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α.Οικ.) που υπολογίζεται μόνο για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν κτίσμα με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 τ.μ. και βρίσκονται:

.....

Γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ), που υπολογίζεται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

Γ1) Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και

Γ2) Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης αλλά έχουν πρόσωπο είτε σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό, είτε σε άλλη οδό για την οποία έχει ορισθεί Ε.Β.Α. ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800μ. από τη θάλασσα, εκτός αν στις πιο πάνω περιπτώσεις δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Η αδυναμία δόμησης εν όλω ή εν μέρει καθώς και το σχετικό ποσοστό δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί αποδεικνύεται με βεβαίωση μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Το παραπάνω άθροισμα πολλαπλασιάζεται επί ορισμένους αυξομειωτικούς συντελεστές, σε περίπτωση που συντρέχει κάποιος από τους παρακάτω παράγοντες:

α) Εάν υπάρχει συνιδιοκτησία, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται, όταν ο υπόχρεος είναι ή γίνεται κύριος ολόκληρης της έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.

β. Εάν η εδαφική έκταση έχει πρόσωπο σε οδό:

β1) Εθνική ή Επαρχιακή, εφαρμόζεται συντελεστής 1,30

β2) Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιάλου ή παραλίας, εφαρμόζεται συντελεστής 1,10

β3) Αγροτική ή ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιάλου και παραλίας, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00

Σε περίπτωση που η εδαφική έκταση δεν έχει πρόσωπο σε οδό ή κοινόχρηστο χώρο (δηλαδή είναι τυφλή), εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

γ) Εάν η εδαφική έκταση απέχει από τη θάλασσα απόσταση:

γ1) Μέχρι και 100 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,80.

γ2) Πάνω από 100 μ. μέχρι και 200 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,50.

γ3) Πάνω από 200 μ. μέχρι και 500 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,30.

γ4) Πάνω από 500 μ. μέχρι και 800 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,20.

Η απόσταση από τη θάλασσα είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και στη γραμμή αιγιάλου, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμέριου κύματος, είτε αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, είτε

όχι. Την απόσταση αυτή μπορεί ο δηλών να διαπιστώσει από το τυχόν υπάρχον τοπογραφικό της εδαφικής του έκτασης ή με την πραγματοποίηση μέτρησης. Σε κάθε περίπτωση, η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών, αλλά με ευθύνη του δηλούντος.

δ) Εάν η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα, εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

Για να θεωρηθεί απαλλοτριωτέα η εδαφική έκταση, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο της Αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση, το ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί, ότι δεν έχει ανακληθεί και η επιφάνεια της απαλλοτριωτέας εδαφικής έκτασης. Αν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα της εδαφικής έκτασης, τότε ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για το υπό απαλλοτρίωση τμήμα, του οποίου η αξία υπολογίζεται χωριστά.....

Άρθρο 3 Βασική Αξία (Β.Α.)

1. Υπολογισμός

Η Βασική Αξία προκύπτει ως γινόμενο της Αρχικής Βασικής Αξίας Γης (Α.Β.Α.) ή της Ειδικής Βασικής Αξίας Γης (Ε.Β.Α. - Γης) επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί διάφορους συντελεστές ανάλογα με τη χρήση της.

2. Επιφάνεια εδαφικής έκτασης

Η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα. Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν τμήματα με διαφορετικές χρήσεις, υπολογίζεται η Β.Α. κάθε τμήματος χωριστά, με χρήση χωριστού εντύπου και ως επιφάνεια λαμβάνεται η επιμέρους επιφάνεια κάθε τμήματος (π.χ. μονοετούς, πολυετούς καλλιέργειας, αρδευόμενο ή όχι, βοσκότοπος κ.λπ.).

3. Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.)

Η Α.Β.Α. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 1.....

Άρθρο 4 Οικοπεδική Αξία (ΑΟικ.)

1. Υπολογισμός

Η Α.Οικ. προκύπτει ως γινόμενο της Τ.Ο.ΑΡΧ. επί το μέγεθος της οικοδομής και επί διάφορους συντελεστές, ανάλογα με τη χρήση του κτίσματος, την παλαιότητά του, τον τρόπο κατασκευής του, τη σύνδεση του με το δίκτυο ηλεκτρισμού ή ύδρευσης και τις ζημιές που τυχόν έχει υποστεί από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.ΑΡΧ)

Η Τ.Ο.ΑΡΧ. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 1.

3. Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.)

Το Μ.Ο. είναι η ισοδύναμη ανοιγμένη επιφάνεια του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα (Κ) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (Α.Α.ΚΤ.).

4. Συντελεστής χρήσης κτίσματος

Ανάλογα με το είδος του κτίσματος, σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των εντύπων (Κ) υπολογισμού αντικειμενικής αξίας κτίσματος, εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ως εξής:

α) Κτίρια κατοικιών - μονοκατοικιών 1,00.

β) Κτίρια επαγγελματικής στέγης 1,20.

γ) Σταθμοί αυτοκινήτων - βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια 0,60.

δ) Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια αποθήκες 0,40.

ε) Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις νοσηλευτήρια 1,10.

στ) Εκπαιδευτήρια 0,65.

ζ) Μουσεία - εκθεσιακοί - συνεδριακοί χώροι και γενικά μη κατονομαζόμενα κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις άλλες κατηγορίες 0,70.

η) Αθλητικές εγκαταστάσεις 0,65.

Στην κατηγορία των αθλητικών εγκαταστάσεων υπάγονται τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης. Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν παραρτήματα άλλων χρήσεων, π.χ. κατοικίας, ξενοδοχείων κ.λπ., δεν λαμβάνονται υπόψη στην περίπτωση αυτή.

Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν κτίσματα με διαφορετικές χρήσεις, ο υπολογισμός της Α.Οικ. θα γίνει χωριστά για κάθε κτίσμα ή τμήμα του με διαφορετική χρήση (π.χ. κατάστημα στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο ή κατοικία και αγροτικές αποθήκες), ανεξάρτητα αν αποτελούν τμήματα της ίδιας ή διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών και θα ληφθεί το άθροισμά τους. Τα παραρτήματα κατοικιών, όπως αποθήκες, γκαράζ κ.λπ., δεν θεωρούνται κτίρια διαφορετικών χρήσεων, η δε επιφάνειά τους περιλαμβάνεται στο Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.).

5. Συντελεστές ειδικών συνθηκών

α) Αν το κύριο κτίσμα έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των τριάντα ετών ή είναι πρόχειρης κατασκευής με ωμοπλίνθους ή έχει στέγη από λαμαρίνα ή άλλα ευτελή υλικά, εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

β) Αν το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρισμού, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

γ) Αν το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης, εφαρμόζεται συντελεστής 0,95.

δ) Αν το κύριο κτίσμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά, που υπερβαίνουν το 50% της αξίας του, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80.

Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται βεβαίωση μηχανικού ότι η αξία των ζημιών υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας του κτίσματος.

Άρθρο 5 Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Εκμετάλλευσης (ΑΔ)

1. Υπολογισμός

Η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης (Α.Δ.) προκύπτει:

α) Για δομήσιμη εδαφική έκταση ακάλυπτη, ως το γινόμενο της Τ.Ο.ΑΡΧ. επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί αντίστοιχους συντελεστές, ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της.

β) Για εδαφική έκταση με κτίσμα, ως το γινόμενο της Τ.Ο.ΑΡΧ. επί τη διαφορά της επιφάνειας των κύριων χώρων του κτίσματος από το γινόμενο της επιφάνειας της εδαφικής έκτασης επί αντίστοιχους συντελεστές, ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της. Εφόσον αυτή η διαφορά είναι αρνητική, δεν υπολογίζεται Α.Δ.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.ΑΡΧ)

Η Τ.Ο.ΑΡΧ. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 2.

3. Επιφάνεια της εδαφικής έκτασης

Η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα.

4. Συντελεστής θέσης

Ανάλογα με τη θέση της εδαφικής έκτασης, εφαρμόζονται αντίστοιχα οι παρακάτω συντελεστές:

α) Εάν η εδαφική έκταση είναι εντός Γ.Π.Σ., κατά την έννοια της παρ. 8 του άρθρου 2 ή εντός ορίων οικισμού χωρίς όρους δόμησης, 0,25.

β) Εάν η εδαφική έκταση είναι εκτός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) και ορίων Οικισμού χωρίς όρους δόμησης και

β1) Έχει πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό 0,05

β2) Βρίσκεται σε ζώνη πλάτους μέχρι 800 μ. από τη θάλασσα 0,10.

Ειδικά για το Νομό Αττικής και για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο στις Εθνικές Οδούς Αθηνών - Κορίνθου (από Λ. Κωνσταντινουπόλεως μέχρι τα όρια του Νομού Αττικής) και Αθηνών - Λαμίας (από τις εκβολές του Κηφισού ποταμού μέχρι τα όρια του Νομού Αττικής) εφαρμόζεται συντελεστής 0,10.

Προκειμένου να εφαρμοσθούν οι παραπάνω συντελεστές δεν λαμβάνεται υπόψη η αρτιότητα ή μη της εδαφικής έκτασης.

Η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με το τυχόν Γ.Π.Σ. της περιοχής ή τα όρια οικισμού χωρίς όρους δόμησης, δηλώνεται από το φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τυχόν υφιστάμενο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απεικονίζεται η περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ή από την Κοινοτική - Δημοτική Αρχή ή από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο ή από ιδιώτη μηχανικό.

Σε περίπτωση εκτάσεων που βρίσκονται στις οριογραμμές των Γ.Π.Σ., είναι ανεκτές αποκλίσεις μέχρι και πενήντα μέτρων, λόγω κλίμακας. Εάν η εδαφική έκταση τέμνεται από τις οριογραμμές είτε των Γ.Π.Σ. ή των ορίων των οικισμών, είτε των ορίων των παραλιακών ζωνών, ο υπολογισμός της αξίας των δύο τμημάτων γίνεται χωριστά και εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής θέσης.

5. Συντελεστής μη αρτιότητας

Αν η εδαφική έκταση δεν είναι άρτια, εφαρμόζεται ο συντελεστής 0,70.

Η μη αρτιότητα της εδαφικής έκτασης δηλώνεται από το φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες Υπηρεσίες. Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τις ίδιες πηγές που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο για το συντελεστή θέσης.

6. Συντελεστής μεγέθους

Ανάλογα με το μέγεθος της εδαφικής έκτασης, εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής:

α) Μέχρι τέσσερα στρέμματα, συντελεστής 1,00.

β) Από τέσσερα μέχρι και τριάντα στρέμματα, ο συντελεστής προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου:

$1,00 - [0,30 \times \text{Επιφ. Έκτασης (στρεμ.)} - 4] \times 26$

γ) Πάνω από τριάντα μέχρι και τριακόσια στρέμματα, ο συντελεστής προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου:

$0,70 - [0,50 \times \text{Επιφ. Έκτασης (στρεμ.)} - 30] \times 270$

Η τιμή του συντελεστή μεγέθους θα στρογγυλοποιείται στα δύο δεκαδικά ψηφία.

δ) Πάνω από τριακόσια στρέμματα, συντελεστής 0,20.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1068/2008 με τίτλο «Αναπροσαρμογή τιμών για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας της με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενης γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης» διευκρινίστηκε ότι για το Δήμο η τιμή εκκίνησης για όσες εδαφικές εκτάσεις απέχουν μέχρι και 100 μ. από τη θάλασσα η Ε.Β.Α. προσδιορίστηκε σε 32,00 και η αρχική Τ.Ο. σε 90,00.

Επειδή εν προκειμένω, δυνάμει της με αριθ. /2021 εντολής ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, διενεργήθηκε έλεγχος στην υπόθεση κληρονομιάς (Θ. /2016) του κληρονομούμενου του με ΑΦΜ, ο οποίος απεβίωσε στις 28-06-2016. Ο γιός του,, με Α.Φ.Μ., ως εκ

διαθήκης κληρονόμος, με τη με αριθ./2017 δήλωση φόρου κληρονομιάς δήλωσε διάφορα περιουσιακά στοιχεία μεταξύ αυτών και την πλήρη κυριότητα επί α) οικοπέδου εκτάσεως **1.185,00 τ.μ.** στη θέση Δ.Δ. Δ.Ε. Λαγανά δήμου με εντός αυτού διώροφης οικοδομής αποτελούμενη εξ ισογείων καταστημάτων 195,00 τ.μ. και ενοικιαζόμενων δωματίων στον Α' όροφο 172,00 τ.μ. (Ο.Τ.) και β) των **3/10 εξ αδιαιρέτου ενός αγροκτήματος εκτάσεως 14.741,84 τ.μ.** ευρισκόμενο κατά τμήμα 268,00 τ.μ. και 80,87 τ.μ. εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Ζακύνθου (Ο.Τ. του σχεδίου πόλεως ζώνης) και κατά έτερο τμήμα 14.392,97 τ.μ. εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού του Δήμου, με την εντός αυτού ισόγεια αποθήκη αρωγής 32,73 τ.μ.

Σχετικά με την αξία του οικοπέδου εκτάσεως 1.185,00 τ.μ.

Επειδή κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή Δ.Δ. Δ.Ε. δήμου το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η εκτίμηση του ως άνω α' ακινήτου (Ο.Τ. και εκτάσεως 1.185,00 τ.μ.), έγινε με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Επειδή για την εκτίμηση του ανωτέρω οικοπέδου, ελήφθησαν υπόψη συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονική παροχής και σύμφωνα με τα βιβλία τιμών που τηρούνται στην Δ.Ο.Υ. Πύργου και ειδικότερα λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι:

α) Με αριθ. Φ.Μ.Α./2015 με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής (στο Ο.Τ.), επί κοινοτικής οδού με απόσταση από θάλασσα 106 μέτρα, εκτάσεως 332,12 τ.μ. προς 400,00 €/ τ.μ..

β) Με αριθ. Φ.Μ.Α./2015 με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής (στο Ο.Τ.), επί κοινοτικής οδού με απόσταση από θάλασσα 176 μέτρα, εκτάσεως 176 τ.μ. προς 360,00 €/ τ.μ..

Επειδή, σύμφωνα με τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ., τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία είναι πλησιόχωρα με το κρινόμενο εφόσον πρόκειται για οικόπεδα που βρίσκονται στην περιοχή, των οποίων τα οικοδομικά τετράγωνα (.....,..... και) εφάπτονται με την παραλία και βρίσκονται σε μικρή απόσταση από τη θάλασσα, ήτοι 73 μέτρα το κρινόμενο έναντι 106-176 μέτρα τα συγκριτικά στοιχεία. Τα συγκριτικά στοιχεία πλεονεκτούν ως προς την έκταση και το εξ αδιαιρέτου της ιδιοκτησίας έναντι του κρινόμενου, προσδιορίζοντας έτσι την αξία του κρινόμενου ανά τ.μ. σε χαμηλότερα επίπεδα, ήτοι 340,00 €/ τ.μ. Επομένως, για το οικόπεδο εκτάσεως 1.185,00 τ.μ. (Ο.Τ.) κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου, η αξία προσδιορίζεται σε **1.185,00 τ.μ. X 1/2 X 340,00 €/ τ.μ. = 201.450,00 €.**

Επειδή, τα ανωτέρα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν από τον έλεγχο είναι ομοειδή με το κρινόμενο, ήτοι βρίσκονται στην ίδια περιοχή και σε μικρή απόσταση από τη θάλασσα ενώ ο έλεγχος συνεκτίμησε την μεγαλύτερη έκταση του κρινόμενου έναντι των συγκριτικών, καθώς επίσης και το εξ αδιαιρέτου και ως εκ τούτου προσδιόρισε την αξία ανά τ.μ. σε χαμηλότερη επίπεδο έναντι των συγκριτικών, ήτοι 340,00 €/ τ.μ. έναντι 400,00 €/ τ.μ. και 360,00 €/ τ.μ.

Επειδή, ο προσφεύγων επικαλείται με την παρούσα προσφυγή του, τη με αριθ./2009 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου που αφορούσε διανομή ακινήτου, η οποία ωστόσο διαμορφώθηκε το έτος 2009 ενώ η αξία του κρινόμενου προσδιορίζεται κατά το χρόνο του θανάτου, ήτοι το έτος 2016.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη τη μη ύπαρξης δημοτικής οδού, την εισφοράς γης και αξίας για την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλης της περιοχής και των πολεοδομικών παραβάσεων του ακινήτου.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη την εισφοράς γης και αξίας για την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλης της περιοχής, πλην όμως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 2961/2001 δεν εκπίπτουν ως παθητικό της κληρονομιάς χρέη για τα οποία δεν έχει εκδοθεί κάποιος νόμιμος τίτλος.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη τη μη ύπαρξης δημοτικής οδού, ωστόσο σύμφωνα με την από 08-11-2021 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, στη με αριθ./2016 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου και στο τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού το εν λόγω ακίνητο συνορεύει με δημοτική οδό.

Σχετικά με την αξία του αγροκτήματος εκτάσεως 14.741,84 τ.μ.

Επειδή από το τμήμα οικοπέδων εντός σχεδίου πόλεως επιφάνειας 268,00 τ.μ. και 80,87 τ.μ. ο έλεγχος έκρινε ότι λανθασμένα είχε χρησιμοποιηθεί από τον προσφεύγοντα συντελεστής ειδικών συνθηκών 0,60 ο οποίος αφορά οικόπεδα μη οικοδομήσιμα τα οποία δεν μπορούν να τακτοποιηθούν, αντί του ορθού 0,80 ο οποίος αφορά οικόπεδα μη οικοδομήσιμα τα οποία μπορούν να τακτοποιηθούν. Ως εκ τούτου, η αξία προσδιορίστηκε ως κάτωθι:

-Οικόπεδο επιφάνειας 80,87 τ.μ. = 25.436,78 € έναντι δηλωθείσας 21.197,32 €, και η κληρονομηθείσα μερίδα προσδιορίστηκε σε 25.436,78 € X 3/10= 7.631,03 €.

-Οικόπεδο επιφάνειας 268,00 τ.μ. = 84.296,50 € έναντι δηλωθείσας 70.247,09 €, και η κληρονομηθείσα μερίδα προσδιορίστηκε σε 84.296,50 € X 3/10= 25.288,95 €.

Συνεπώς, η συνολική αξία των τμημάτων εντός σχεδίου πόλεως προσδιορίστηκε σε 32.919,98 €, έναντι δηλωθείσας 27.433,00 €.

Επειδή σχετικά με το τμήμα του οικοπέδου εκτάσεως 14.392,97 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού του Δήμου (αγροτεμάχιο), ο έλεγχος υπολόγισε την αξία ως κάτωθι:

Βασική Αξία Γης: 14.392,97 (Επιφάνεια εδαφικής έκτασης) X 32,00 (ΕΒΑ) = 460.575,04 €

Οικοπεδική Αξία Γης: 32,73 (Επιφάνεια κτίσματος) X 90 (ΤΟ) X 0,40 (Συντελεστής χρήσης κτίσματος) X 0,50 (Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών) = 589,14 €

Αξία Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης: 14.392,97 (Επιφάνεια εδαφικής έκτασης) X 0,10 (Συντελεστής Θέσης) X 0,881 (Συντελεστής μεγέθους) = 1.268,02 τ.μ. - 32,73 (υπάρχον κτίσμα)= 1.235,29 τ.μ. X 90 (ΤΟ Αρχ.)= 111.176,10 € €.

Συνολική Αντικειμενική Αξία Γης= (460.575,04 + 589,14 + 111.176,10 €) X 0,90 (Συνιδιοκτησία) X 1,10 (πρόσωπο σε δημοτική οδό) X 1,80 (μέχρι 100,00 μ από θάλασσα)= 1.019.910,20 € έναντι δηλωθείσας αξίας 480.696,00 €.

Η κληρονομηθείσα μερίδα προσδιορίστηκε σε 1.019.910,20 € X 3/10= 305.973,06 €, έναντι δηλωθείσας 144.209,00 €.

Επειδή, όπως αναφέρεται στην από 08-11-2021 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, κατά τον υπολογισμό του ανωτέρω ακινήτου, ο έλεγχος έλαβε υπόψη τα κάτωθι:

-Την από 08-08-2017 και με αριθ./2017 Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς μαζί με τα έντυπα ΑΑ-Γης για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της Γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών, που δεν έχει όρους δόμησης.

-Το από το έτος 2017, τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού
..... (με συνημμένη υπεύθυνη δήλωση του ν. 651/1977) με το οποίο βεβαιώνει ότι η κτηματική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού είναι άρτια και οικοδομήσιμη.

-Το από 16-09-2016 Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος με το βεβαιώνεται ότι το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στο Δήμο/ Κοινότητα

-Την απόσταση από τη θάλασσα, η οποία είναι 72 μέτρα (σημείο 19 του τοπογραφικού διαγράμματος του πίνακα συντεταγμένων που απεικονίζεται στο ανωτέρω τοπογραφικό Διάγραμμα).

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι σύμφωνα με τα με αριθ. πρωτ./2016 και/2016 έγγραφα της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, βεβαιώνεται ότι για τα οικοπέδα έκτασης 72,500 τ.μ. και 260,099 τ.μ. αντίστοιχα, δεν υφίσταται διανοιγμένος δρόμος, κατόπιν αυτοψίας και ως εκ τούτου δεν θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί συντελεστής 0,80 αλλά 0,60, ήτοι αυτός που αντιστοιχεί σε οικόπεδο οικοδομήσιμο που δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.

Επειδή όπως αναφέρεται στην από 08-11-2021 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού:

«1... Σύμφωνα με τις ισχύουσες Πολεοδομικές Διατάξεις και του ν. 651/77 το ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ, έχει τμήματά του εντός του ο.τ. του σχεδίου πόλεως, με άλλο τμήμα του βρίσκεται εκτός Σχεδίου και οικισμού με συνολικό εμβαδόν 14.723,63 τ.μ. κατά παρέκκλιση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ως ακίνητο προϋφιστάμενο του 2003.»

Επειδή όπως αναφέρεται στην από 08-11-2021 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού:

«1... Σύμφωνα με τις ισχύουσες Πολεοδομικές Διατάξεις και του ν. 651/77 το ακίνητο με αριθμό 13 που ευρίσκεται στο Ο.Τ. του σχεδίου πόλης και έχει εμβαδόν 72,50 τ.μ. είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ως παραχωρηθεί και θα καταστεί οικοδομήσιμο μετά την πλήρη διάνοιξη της δημοτικής οδού του σχεδίου πόλεως.

2. Σύμφωνα με τις ισχύουσες Πολεοδομικές Διατάξεις και του ν. 651/77 το ακίνητο με αριθμό 14 που ευρίσκεται στο Ο.Τ. του σχεδίου πόλης και έχει εμβαδόν 260,599 τ.μ. είναι άρτιο και άνευ προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως και δεν είναι οικοδομήσιμο.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1310/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την ΠΟΛ. 1035/2007 η ολική ή μερική αδυναμία δόμησης αποδεικνύεται

με βεβαίωση μηχανικού θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία στην οποία θα πρέπει να αναφέρεται η έλλειψη δυνατότητας τακτοποίησης με οποιονδήποτε τρόπο.

Επειδή ο προσφεύγων δεν προσκομίζει με την παρούσα προσφυγή του έγγραφο θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία το οποίο να πιστοποιεί ότι τα τμήματα που δεν είναι οικοδομήσιμα δεν μπορούν και να τακτοποιηθούν. Συνεπώς, ορθά υπολογίστηκε από τον έλεγχο η αξία των ανωτέρω.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου, ήτοι το 97,8% του ακινήτου, συντίθεται από απόκρημνη και δύσβατη έκταση, η οποία εξαιτίας της κλίσης της έχει ως απόρροια να οδηγεί σε υψόμετρο 200 μ.. Ουσιαστικά πρόκειται για μια έκταση η οποία δεν βρίσκεται σε όλη την επιφάνειά της 800,00 μ. από τη θάλασσα δεν έχει πρόσωπο σε οδό και εν όψει του σχήματος της έχει ελάχιστη επιφάνεια δόμησης.

Επειδή όπως αναφέρεται στην από 08-11-2021 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού με ημερομηνία κατάρτισης 2017 (με συνημμένη υπεύθυνη δήλωση του νόμου 651/1977), με το οποίο βεβαιώνεται ότι η κτηματική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού πόλεως, είναι άρτια και οικοδομήσιμη, ότι συνορεύει με δημοτική οδό πλάτους 4 μέτρων και μήκους 8,76 μέτρων και ότι απέχει από τη θάλασσα 72 μέτρα.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1310/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την ΠΟΛ. 1035/2007 η απόσταση από τη θάλασσα είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και στη γραμμή αιγιαλού, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμέριου κύματος, είτε αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, είτε όχι.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 2 του 4174/2013 ορίζεται ότι:

«Η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει την οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, εντός μηνός από την ημερομηνία παραλαβής των απόψεων του φορολογούμενου ή, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος δεν υποβάλλει τις απόψεις του, την εκπνοή της προθεσμίας που ορίζεται στην παράγραφο

1. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται με βάση έκθεση ελέγχου την οποία συντάσσει η Φορολογική Διοίκηση. Η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει εμπεριστατωμένα και αιτιολογημένα τα γεγονότα, τα στοιχεία και τις διατάξεις τις οποίες έλαβε υπόψη της η Φορολογική Διοίκηση για τον προσδιορισμό του φόρου. Η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μαζί με την έκθεση ελέγχου κοινοποιούνται στον φορολογούμενο».

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 64 του Ν.4174/2013 ορίζεται ότι:

«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 το άρθρο 65 του Ν.4174/2013 ορίζεται ότι:

«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, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται, στην από 08-11-2021 Έκθεση Ελέγχου Φορολογίας Κληρονομιών της Δ.Ο.Υ. Πύργου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 15-12-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του **ΤΟΥ**, με Α.Φ.Μ., κατοίκου, οδός, αριθ., και την επικύρωση της με αριθ. /2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2016, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

**Οριστική φορολογική υποχρέωση με βάση την παρούσα απόφαση:
Φορολογικό έτος 2016**

	Βάσει Δήλωσης	Βάσει Ελέγχου	Βάσει Απόφασης Δ.Ε.Δ.
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΝΑΛΟΓΟΥΝΤΟΣ ΦΟΡΟΥ	1.390,34 €	16.822,46 €	16.822,46 €
ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΒΕΒΑΙΩΘΕΙ	-	1.390,34 €	1.390,34 €
ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΔΙΑΦΟΡΑ	-	15.432,12 €	15.432,12 €
ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΡ. 58 ΚΑΙ ΤΟΚΟΙ ΑΡ. 53 ΤΟΥ Ν.4174/2013	-	13.799,40 €	13.799,40 €
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	1.390,34 €	29.231,52 €	29.231,52 €

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

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ 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.