



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 18/04/2022

Αριθμός απόφασης: 1225

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 αριθμό πρωτοκόλλου (e-ticket) ενδικοφανή προσφυγή της με ΑΦΜ, κατοίκου περιοχής, κατά της υπ' αριθ. Πρωτ./2021 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του τμήματος ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου (αρ. φακέλου/2015, αρ. δήλωσης/2016) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

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

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

Επί της με αριθμό πρωτοκόλλου (e-ticket) ενδικοφανούς προσφυγής της **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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./2021 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **11.713,25€** (διαφορά κύριου φόρου ποσού 5.741,23€, πρόστιμο άρθρου 58 Ν. 4174/2013 50% ποσού 2.870,61€ πλέον τόκοι άρθρου 53.Ν.4174/2013 54,02% ποσού 3.101,41€).

Βάσει της υπ' αριθμό της/30-09-2021 εντολής ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, προσδιορίστηκε εκ νέου η αγοραία αξία των, λόγω θανάτου του αποβιώσαντος στις 15-01-2015, κάτοικος εν ζωή ο οποίος εγκατέστησε εκ διαθήκης κληρονόμους τους δύο υιούς του και καθώς και τη σύζυγο του και προσφεύγουσα

Ο κληρονομούμενος κληροδότησε στην ανωτέρω προσφεύγουσα και σύζυγό του το δικαίωμα της ισόβιας Επικαρπίας στα κάτωθι ακίνητα:

- **Οικόπεδο στη θέση εντός οικισμού ,
εκτάσεως,**

**περίπου 550μ με εντός αυτού ισόγεια μονοκατοικία επιφανείας- 90μ περίπου, που έχει
κτισθεί**

με αρωγή κατά το έτος 1954, με πρόσωπο σε κοινοτική οδό.

- Ελαιοστάσιο με 60 ελαιόδεντρα, στη θέση εκτός οικισμού
....., εκτάσεως 2.500μ περίπου, με πρόσωπο σε αγροτική οδό

- Ελαιοστάσιο με 71 ελαιόδεντρα, στη θέση εκτός οικισμού
....., εκτάσεως 4.000μ περίπου, με πρόσωπο σε αγροτική οδό.

- Ελαιοστάσιο με 102 ελαιόδεντρα, στη θέση εκτός οικισμού
....., εκτάσεως 5.500μ περίπου, που είναι τυφλό.

-Ελαιοστάσιο με 12 ελαιόδεντρα, στη θέση εκτός οικισμού
....., εκτάσεως 300μ περίπου, με πρόσωπο σε Δημοτική οδό.

- Ελαιοστάσιο με 289 ελαιόδεντρο, στη θέση εκτός οικισμού
....., εκτάσεως 16.000μ' περίπου, με πρόσωπο σε αγροτική οδό.

- **Οικόπεδο, με 7 ελαιόδεντρα, στη θέση εντός οικισμού
....., εκτάσεως 400μ περίπου, με πρόσωπο σε εθνική οδό.**

- Οικόπεδο - Ελαιοστάσιο, με 171 ελαιόδεντρα, στη θέση
....., εκτάσεως 11.000μ' εκ των οποίων 5.000μ' περίπου βρίσκονται
εντός οικισμού και 6.000μ² βρίσκονται εκτός οικισμού, με πρόσωπο σε δημοτική οδό.

-Αμπέλι, στη θέση εκτός οικισμού
που βρίσκεται λίγο παρακάτω από το αμέσως ανωτέρω ακίνητο, εκτάσεως 2.400μ² με πρόσωπο
σε αγροτική οδό.

- Οικόπεδο, με 6 ελαιόδεντρα, στη θέση εντός οικισμού
....., εκτάσεως 400μ περίπου, με πρόσωπο σε εθνική οδό.

. - Ελαιοστάσιο με 336 ελαιόδεντρα, στη θέση εκτός οικισμού
....., εκτάσεως 15.300μ· περίπου, με πρόσωπο σε αγροτική οδό

Κατά το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας

- Ελαιοστάσιο με 542 ελαιόδεντρα, στη θέση
....., εκτάσεως 21.000μ²· εκ των οποίων 16.000μ' περίπου βρίσκονται
εκτός οικισμού και 5.000μ² βρίσκονται εντός οικισμού, με πρόσωπο σε εθνική οδό.

Ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αγοραία αξία των 1^{ου}, 7^{ου}, 8^{ου}, 10^{ου} και 12^{ου}
κρινόμενων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού και
των οποίων η αξία προσδιορίζεται με τα συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στα βιβλία της Δ.Ο.Υ.
Πύργου, λαμβάνει το κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

Με την δήλωση **ΦΜΑ**/2015 μεταβιβάσθηκε οικόπεδο, εντός οικισμού
της τοπικής κοινότητας της Δημ. Ενότητας Δήμου
εκτάσεως 526 μ και εκτιμήθηκε οριστικά προς **50,00 ευρώ /μ²**

Με την δήλωση **ΦΜΑ**/2018 μεταβιβάσθηκε οικόπεδο, εντός οικισμού Δράκα της
τοπικής κοινότητας της Δημ. Ενότητας Δήμου με
πρόσοψη σε επαρχιακή οδό, εκτάσεως 456 μ· και εκτιμήθηκε οριστικό προς **70,00
ευρώ /μ²**

Ο έλεγχος λαμβάνοντας υπόψιν του:

1) ότι το πρώτο συγκριτικό στοιχείο:

α) είναι πλησιόχωρο με το πρώτο και όγδοο κρινόμενο ακίνητο διότι βρίσκονται εντός
οικισμού της τοπικής κοινότητας της Δήμου
.....), ενώ είναι συγκρίσιμο με το πρώτο κρινόμενο ακίνητος διότι μεταβιβάζονται την ίδια
χρονική περίοδο με ισάξιο μεταβιβαζόμενη έκταση), εντούτοις μειονεκτεί έναντι του όγδοου
κρινόμενου ακινήτου ως ευρισκόμενο στο όριο του οικισμού με μεγάλη έκταση.

2) ότι το δεύτερο συγκριτικό στοιχείο:

α) είναι πλησιόχωρο (ως ευρισκόμενα εντός οικισμού της τοπικής κοινότητας
..... της Δήμου) με το έβδομο, δέκατο και δωδέκατο
κρινόμενο ακίνητο Λόγω του ότι μεταξύ τους συνορεύουν με εθνική οδό εντούτοις

Β) μειονεκτεί έναντι του δωδέκατου ακινήτου ως ευρισκόμενο στο όριο του οικισμού με
μεγάλη έκταση και με προγενέστερο χρόνο εκτίμησης (2015).

Προσδιορίζει την αγοραία τους αξία με ημερομηνία θανάτου **15.01.2015**, του **πρώτου και δωδεκάτου** κρινόμενου ακινήτου προς **50** ευρώ /μ², του **έβδομου και του δέκατου** ακινήτου προς **60** ευρώ/μ², του **ογδόου** κρινόμενου ακινήτου προς 40 ευρώ/μ².

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ ΜΕ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Ο έλεγχος λαμβάνοντας υπόψη του τις τιμές εκκίνησης, οι οποίες αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικό ή μειωτικά την αξία των αγροτεμαχίων, όπως σύνορα, είδος καλλιέργειας, αρδευόμενα, βοσκότοποι, απόσταση από θάλασσα κ.λπ. προσδιόρισε τις αξίες των αγροτεμαχίων με βάση το αντικειμενικό σύστημα. Κατά τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές ως προς την δηλωθείσα αξία, του δωδεκάτου κρινόμενου ακινήτου εκτάσεως 21.000μ' εκ των οποίων 16.000μ² περίπου βρίσκονται εκτός οικισμού και 5.000μ² βρίσκονται εντός οικισμού, με πρόσωπο σε εθνική οδό, όπου τα 16.000μ² βρίσκονται εκτός οικισμού της τοπικής κοινότητας της Δημ. Ενότητας Δήμου και η αξία του προσδιορίσθηκε αντικειμενικά με το Έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ

Διαπιστώσας ελέγχου

ο έλεγχος έλαβε υπόψη:

Α. Όλα τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης:

• Την αρ. /2016 δήλωση κληρονομιάς που υποβλήθηκαν στην Δ.Ο.Υ.

ΖΑΚΥΝΘΟΥ, στις 20/1 -.....

Το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ

Και ότι το δωδέκατο κρινόμενο έχει πρόσωπο σε εθνική οδό

Β. Τις ισχύουσες διατάξεις και επιπλέον ότι:

- Τις ΠΟΛ 1310/30.12.98 η οποία τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1035/27.02.2007
- Την ΠΟΛ 1068/3-4-2008
- Ότι σύμφωνα με την αρ. /2016 δήλωση κληρονομιάς το κρινόμενο

ακίνητο έχει πρόσωπο σε εθνική οδό

Από τους πίνακες τιμών εκκίνησης Προσδιορισμού της Αξίας Γης για εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους Δόμησης (ΠΟΛ 1068/3-4 2008)

ΔΗΜΟΣ **Ε.Β.Α.**, για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν Τ.Ο.΄

..... πρόσωπο σε οδό **Αρχ**

Δ.Δ 7,00 ~ 30,00

..... (ΠΟΥ ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟ)

Προσδιορισμός αξίας Αγροτεμαχίου έκτασης 16.000μ² Δ.Δ.

.....

Β Α : **16.000μ²** (Επιφάνεια εδαφικής έκτασης) · 7,00(**ΕΒΑ**) = 112,000ευρώ

ΑΔ : 16.000 (Επιφάνεια εδαφικής έκτασης) * 0,05 (Συντ. θέσης } * 0,86 (συντ. * 30 (ΤΟ Αρχ) = 20.640 ευρώ

Συνολική Αντικειμενική αξία Γης = { 112.000 + 20.640 } * 1,30 (πρόσωπο σε εθνική οδό)
172.432 ευρώ (δηλωθείσα αξία 61.600 ευρώ).

Επομένως η αντικειμενική αξία του ανωτέρω ακινήτου (εκτός οικισμού) ανέρχεται στο ποσόν των **177.43€** (δηλ/σα αξία **61.600 ευρώ**)

-ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ 15.01.2015

1 .Ακίνητο εκτάσεως 550 μ²

α) Οικόπεδο 550 υ' * 50 ευρώ/μ³ * 2/10 = **5.500,00 ευρώ**

β) ισόγεια μονοκατοικία επιφανείας 90μ² (αντικ.) * 2/10 = 3.263,00,00

2. Ελαιοστάσιο 2.500 μ' (αντικ) * 2/10 = 1.750,00 ευρώ

3. Ελαιοστάσιο 4.000 μ² (αντικ) * 2/10 = 2.800 00 ευρώ

4. Ελαιοστάσιο 5.500 μ² (αντικ) τυφλό⁷ 2/10 = 3.465,00 ευρώ

5. Ελαιοστάσιο 300μ² (αντικ) * 2 , 10 = 231,00 ευρώ

6. Ελαιοστάσιο 16.000 μ² (αντικ) * 2/10 = 11.200,00 ευρώ

7. Οικόπεδο 400 μ' * 60 ευρώ /μ⁵ * 2/10 = **4.800,00 ευρώ**

8. Ακίνητο εκτάσεως 11.000 μ²

α) Οικόπεδο 5000 μ² 40 ευρώ /μ' * 2/10 = **40.000,00 ευρώ**

β) Ελαιοστάσιο 6.000 μ² (αντικ) * 2/10 = **4.620,00 ευρώ**

9. Αμπέλι 2.400 μ' (αντικ) * 2/10 = 1.920 ευρώ

10. Οικόπεδο 400 μ² 60 ευρώ μ² * 2/10 = **4.800,00 ευρώ**

11. Ελαιοστάσιο 15.300 μ' (αντικ) * 2/10 = 10.710,00 ευρώ

12. Ακίνητο εκτάσεως 21.000 μ κατά πλήρη κυριότητα

α) Οικόπεδο 5000 μ² * 50 ευρώ = 250.000,00 ευρώ

β) Ελαιοστάσιο 16.000 μ² (αντικ } = 172.432 ευρώ

Συνολική αξία μετά τον έλεγχο 517.491,00 ευρώ

-Έπιπλα -σκεύη: 3.263.00· 1/30 = 108,76 ευρώ

Δηλωθείσα αξία -.135.315,00 ευρώ

Η προσφεύγουσα ζητά να ακυρωθεί/τροποποιηθεί η προσβαλλόμενη πράξη, προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι η Δ.Ο.Υ. σε σχέση με τα κάτωθι ακίνητα:

-Οικόπεδο, με 7 ελαιόδεντρα, στη θέση εντός οικισμού
....., εκτάσεως 400μ περίπου, με πρόσωπο σε εθνική οδό.

-Οικόπεδο, με 6 ελαιόδεντρα, στη θέση εντός οικισμού
....., εκτάσεως 400μ περίπου, με πρόσωπο σε εθνική οδό.

- Ελαιοστάσιο με 542 ελαιόδεντρα, στη θέση
....., εκτάσεως 21.000μ εκ των οποίων 16.000μ περίπου βρίσκονται εκτός οικισμού και 5.000μ² βρίσκονται εντός οικισμού, με πρόσωπο σε εθνική οδό.

- Οικόπεδο στη θέση εντός οικισμού
εκτάσεως περίπου 550μ με εντός αυτού ισόγεια μονοκατοικία επιφανείας- 90μ περίπου, που έχει κτισθεί με αρωγή κατά το έτος 1954, με πρόσωπο σε κοινοτική οδό, δεν χρησιμοποίησε πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία, καθώς αποκλίνουν σημαντικά από τα χαρακτηριστικά των επίμαχων ακινήτων.

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 πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσδοδος αυτών καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο, το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 2961/2001 1.... 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 κληρονομιά 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 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, ο οποίος απεβίωσε την 15-01-2015 δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή όπου βρίσκεται τα επίδικα ακίνητα το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η εκτίμηση των ως άνω ακινήτων, 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. Πύργου στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται τα επίδικα ακίνητα για τον υπολογισμό της αξία τους, έλαβε από τα βιβλία τιμών που τηρούνται στο αρμόδιο τμήμα αυτής ως συγκριτικά στοιχεία τα κάτωθι στοιχεία:

Με την δήλωση **ΦΜΑ**/2015 μεταβιβάσθηκε οικόπεδο, εντός οικισμού της τοπικής κοινότητας Δήμου, εκτάσεως 526 μ και εκτιμήθηκε οριστικά προς **50,00 ευρώ /μ2**

Με την δήλωση **ΦΜΑ**/2018 μεταβιβάσθηκε οικόπεδο, εντός οικισμού της τοπικής κοινότητας Δήμου με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό, εκτάσεως 456 μ· και εκτιμήθηκε οριστικό προς **70,00 ευρώ /μ2**

Επειδή, η προσφεύγουσα προσκόμισε το υπ αριθμ./2017 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου, (νόμιμα μεταγραφμένο) που αφορούσε την πώληση του ακινήτου «Οικόπεδο, με 6 ελαιόδεντρα, στη θέση εντός οικισμού , εκτάσεως 400μ2 περίπου, με πρόσωπο σε εθνική οδό» κείμενου στην ίδια θέση «.....» και εντός των ορίων του οικισμού, την αξία

του οποίου η Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου καθόρισε κατά το έτος 2017 στο συνολικό ποσό των 12.057 ευρώ (ήτοι, **σε 30 ευρώ ανά τ.μ.**).

Επειδή, η Δ.Ο.Υ. Πύργου μετά το Σημείωμα Διαπιστώσεων και την προσκόμιση του ως άνω Συμβολαίου αναπροσάρμοσε την τιμή μόνο του ακινήτου 10 σε **30 ευρώ ανά τ.μ.** δηλαδή (**Οικόπεδο 400τ.μ.χ30€ χ2/10=2.400€**) από **60 ευρώ ανά τ.μ.** που το είχε προσδιορίσει αρχικά

Επειδή, ο έλεγχος έπρεπε να λάβει υπόψη το ίδιο συγκριτικό με εκείνο που έλαβε για το ακίνητο 10 για τον προσδιορισμό της αξίας του, με αποτέλεσμα να μειώσει την τιμή ζώνης στα 30€, και για το ακίνητο 7 και 12 (και όχι μόνο για το ακίνητο 10) επειδή και τα τρία βρίσκονται στη θέση εντός οικισμού Ύστερα από τα ανωτέρω, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας σχετικά με την τιμή ζώνης ανά τετραγωνικό μέτρο, όσον αφορά το ακίνητο 7 και 12 γίνεται δεκτός και με βάση την παρούσα απόφαση καθορίζουμε ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο τα **30ευρώ** και προσδιορίζουμε την αξία των ακινήτων, ως εξής: (**Οικόπεδο 400 μ' χ 30 ευρώ /μ² χ2/10 =2.400 ευρώ**) και Ακίνητο εκτάσεως 21.000 τμ κατά πλήρη κυριότητα α) **Οικόπεδο 5000 μ² χ30 ευρώ=150.000 ευρώ** β) Ελαιοστάσιο 16.000 μ² (αντικ } =172.432 ευρώ
με αποτέλεσμα η συνολική αξία κατόπιν ελέγχου να διαμορφώνεται σε 412.424,76€.

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

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που 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 29 παρ.2 του Ν.2961/2001, «Επίσης απαλλάσσονται από το φόρο» περ. ζ) Η απόκτηση περιουσιακών στοιχείων για τα οποία εφαρμόζεται η παράγραφος 2 του άρθρου 29 του παρόντος, μέχρι του ποσού των τετρακοσίων χιλιάδων (**400.000**) **ευρώ** ανά δικαιούχο, εφόσον δικαιούχοι **είναι σύζυγος** και ανήλικα τέκνα του

κληρονομούμενου. Εφόσον παρέχεται η απαλλαγή αυτή, κατά τον υπολογισμό του φόρου δεν ισχύει το πρώτο αφορολόγητο κλιμάκιο της κλίμακας της ίδιας αυτής παραγράφου και περιορίζονται αντίστοιχα τα επόμενα κλιμάκια. Η απαλλαγή για τον επιζώντα σύζυγο παρέχεται εφόσον η έγγαμη συμβίωση είχε διάρκεια τουλάχιστον πέντε (5) ετών.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παρ. 1 ν. 4174/2013 (ΚΦΔ): «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, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 παρ. 1 ν. 4174/2013 (ΚΦΔ): «1. Αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλει τόκους επί του εν λόγω ποσού φόρου για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης ή τροποποιητικής δήλωσης καθώς και σε περίπτωση εκτιμώμενου, διορθωτικού ή προληπτικού προσδιορισμού του φόρου, ως αφετηρία υπολογισμού των τόκων λαμβάνεται η λήξη της προθεσμίας κατά την οποία θα έπρεπε να είχε αρχικά καταβληθεί, βάσει του νόμου, ο φόρος που προκύπτει από την εκπρόθεσμη ή τροποποιητική δήλωση ή από την πράξη προσδιορισμού».

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **μερική αποδοχή** της με αριθμό πρωτοκόλλου (e-ticket) ενδικοφανή προσφυγή της 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. Πύργου.

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση: Συνολική αξία ελέγχου: 412.424,76€.

ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΕΔ

Φορολογικό έτος 2010 κλίμακα Α Ν.3842/2010

υπολογισμός φόρου $412.424,76 - 400.000 = 12.424,76 \times 5\% =$	621,24€
Φόρος που έχει βεβαιωθεί	0€
Οφειλόμενη διαφορά	621,24€
Πρόστιμο αρ.58 $\nu.4174/13 (621,24 \times 50\%) =$	310,62
Τόκοι άρθρου 53 $\nu.4174/13 (621,24 \times 54,02\%)$	335,59
Συνολικό ποσό για καταβολή	1.267,45

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στην υπόχρεη.

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.