



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα,

01/07/2022

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης:

2438

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

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 03-03-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, της εταιρείας με την επωνυμία «.....» με τον διακριτικό τίτλο «.....», με Α.Φ.Μ., που εδρεύει στο οδός, αριθ., κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Σύρου επί της από 06-10-2021 (ημερομηνία παραλαβής 04-11-2021) επιφύλαξης κατ' άρθρο 20 του ν.4174/2013 επί της υπ' αριθ. /2021 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την από 11-03-2022 και με αριθ. πρωτ. έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Σύρου.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 03-03-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία «.....» με τον διακριτικό τίτλο «.....», 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 τη με αριθ./2021 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβολαιογράφου, κατόπιν της με αριθ./2021 έκθεσης δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου της ίδιας συμβολαιογράφου, περιήλθε στην προσφεύγουσα, κατά το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής, ακίνητο που βρίσκεται στην εντός σχεδίου πόλης περιοχής του Δήμου και επί των οδών, αριθ. και παρόδου της οδού Η προσφεύγουσα, υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Σύρου τη με αριθ./2021 δήλωση φόρου μεταβίβασης με την οποία δήλωσε την αντικειμενική αξία του ακινήτου.

Η συνολική αντικειμενική αξία του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου με βάση τα φύλλα υπολογισμού προσδιορίστηκε σε 833.269,89 €, ενώ το πλειστηρίασμα ανήλθε σε 280.010,00 €. Η προσφεύγουσα κατέβαλε το φόρο που αναλογούσε στη μεγαλύτερη αξία, ήτοι στα 833.269,89 €, ύψους 25.748,03 €. Πρόκειται για μία οικοδομή που απαρτίζεται από δύο αυτόνομα κτίρια υπό τα στοιχεία «Κτίριο Α'» και «Κτίριο Β'» κείμενης σε οικόπεδο επιφάνειας 736,15 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, στην, εντός σχεδίου πόλεως.

Μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης, η προσφεύγουσα συνυπέβαλε δήλωση επιφύλαξης με την οποία δήλωσε ότι το πρώτο ακίνητο έχει κτίσμα ημιτελές (σκελετός από σκυρόδεμα εκτεθειμένο επί 16 χρόνια) και το δεύτερο στην πραγματικότητα είναι αδόμητο και χωρίς δυνατότητα πλέον δόμησης καθόσον έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης από το πρώτο κτίριο. Με την πάροδο άπρακτου τριμήνου από την υποβολή στη Δ.Ο.Υ. Σύρου της από 04-11-2021 δήλωσης επιφύλαξης, το αίτημά της θεωρείται ότι απορρίφθηκε σιωπηρώς.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή, ζητά την επανεξέταση της απορριφθείσας αίτησης, την ακύρωση εν μέρει της τεκμαιρόμενης αρνητικής απάντησης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Σύρου και την επιστροφή του αχρεωστήτως καταβληθέντος ποσού, προβάλλοντας του κάτωθι ισχυρισμούς:

- Το κτίριο Α' βρίσκεται στο στάδιο της αποπεράτωσης του σκελετού εξοπλισμένου σκυροδέματος για το ισόγειο και τον πρώτο όροφο και στο στάδιο των υποστυλωμάτων για τον δεύτερο όροφο. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης των ακινήτων, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες υπολογίσθηκαν ως δήθεν αποπερατωμένες με αξία 422.780,32 € ενώ θα έπρεπε να υπολογισθούν ως ημιτελείς, με αξία 289.307,68 €. Επιπλέον, το κτίριο Β' δεν έχει ανεγερθεί ούτε έχει πραγματοποιηθεί οποιαδήποτε εργασία, έστω και προπαρασκευαστική. Εξάλλου, το οικόπεδο επί του οποίου προβλεπόταν να ανεγερθεί το κτίριο Β' είναι στην πραγματικότητα πλήρως αδόμητο και έτσι θα παραμείνει διότι το κτίριο Α' έχει εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης, όπως αποδεικνύεται και από το με αριθ./2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Επομένως, η αξία του οικοπέδου ανέρχεται σε 28.504,64 € και όχι σε 407.701,73 €.
- Εσφαλμένα θεωρήθηκε ότι η συνολική αξία των εκπλειστηριασθεισών οριζοντίων ιδιοκτησιών (Κτίριο Α' και Β') ανέρχεται σε 830.482,05 €, αντί του ορθού που είναι

317.812,32 €. Μάλιστα, σύμφωνα με την ίδια δήλωση η συνολική αξία εσφαλμένα αναφέρθηκε ως 833.269,89 € αντί του ποσού που προέκυπτε από τα υποβληθέντα φύλλα υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ύψους 830.482,05 €. Επομένως, ο φόρος που υπολογίσθηκε από τη Δ.Ο.Υ. ανήλθε σε $(833.269,89 \times 3\%) + [(833.269,89 \times 3\%) \times 3\%] = 25.748,03$ €. Αντιθέτως, ο φόρος που θα έπρεπε να βεβαιωθεί και να καταβληθεί ανέρχεται σε $(317.812,32 \times 3\%) + [(317.812,32 \times 3\%) \times 3\%] = 9.820,40$ €. Κατά συνέπεια, η διαφορά μεταξύ του καταβληθέντος φόρου και του πραγματικά οφειλόμενου φόρου ανέρχεται σε 15.927,63 € (25.784,03 € - 9.820,40 €).

- Ακόμη και αν οι φερόμενες ως ιδιοκτησίες του κτιρίου Β, θεωρηθούν ότι μπορούν να ανεγερθούν μελλοντικά, πράγμα που θα συνέβαινε μόνο αν υφίστατο συντελεστής δόμησης και υπήρχε η δυνατότητα να κτιστεί το συγκεκριμένο κτίριο, δυνατότητα που δεν υφίσταται, και πάλι όμως η αξία των αναφερόμενων ως οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου Β' εσφαλμένα υπολογίσθηκε, για την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασής τους και την πληρωμή του σχετικού φόρου, ως αξία αποπερατωμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών, ενώ αυτή θα έπρεπε να υπολογισθεί ως αξία "μελλοντικών να ανεγερθούν οριζοντίων ιδιοκτησιών" καθώς καμία δεν έχει ανεγερθεί αλλά ούτε και έχει αρχίσει η ανοικοδόμηση. Επομένως, η αξία του κτιρίου Α ανέρχεται στο ποσό των 289.307,68 € και αξία του κτιρίου Β (στην περίπτωση που θεωρηθεί ότι μπορεί να κτιστεί) στο ποσό των 233.176,35 €, δηλαδή συνολικά η αντικειμενική αξία του κτιρίου κατά τον επικουρικό ισχυρισμό ανέρχεται σε 522.484,03 €. Ως εκ τούτου, ο φόρος που θα προκύψει θα είναι $(522.484,03 \times 3\%) + [(522.484,03 \times 3\%) \times 3\%] = 16.144,75$ €. Επομένως, η διαφορά μεταξύ του καταβληθέντος φόρου και του πραγματικά οφειλόμενου φόρου ανέρχεται σε 9.603,28 € (25.784,03 € - 16.144,75 €).

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 & 5 του ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής:

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

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των. ...»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι:

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

....

δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κ.λπ. ενεργούμενης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι:

«1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή...»

Επειδή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν.1587/1950 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 47 του ν.4646/2019, ορίζεται ότι:

«1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες

συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.....

3. Η ακρίβεια του περιεχομένου της δηλώσεως βεβαιούται υποχρεωτικώς δια της υπογραφής των συμβαλλομένων ή των πληρεξουσίων των κλπ.

4. Σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου, η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.....»

Επειδή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν.1587/1950 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 47 του ν. 4646/2019, ορίζεται ότι:

«1. Ο συμβολαιογράφος δεν μπορεί να συντάξει συμβόλαιο αν από την ημέρα έκδοσης του αντιγράφου της δήλωσης έχει περάσει χρονικά διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών.

Σε όσες περιοχές εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δήλωσης που κατατέθηκε και πέρα από την προθεσμία που ορίζεται με το προηγούμενο εδάφιο, εφ' όσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού των Οικονομικών που να τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα τη συγκεκριμένη περιοχή.

2. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

α) να αναγράψει εις το συμβόλαιο τον αύξοντα αριθμόν των δηλώσεων και την Οικ. Εφορίαν την παραλαβούσαν ταύτην, τον αριθμόν και την ημερομηνίαν του αποδεικτικού εισπράξεως, το καταβληθέν ποσό του φόρου μεταβίβασης, το Δημόσιον Ταμείον και το ονοματεπώνυμον του επιμελητού εισπράξεως,

β) να επισυνάψη το αποδεικτικόν εισπράξεως εις το συμβόλαιο και

γ) να υπομιμνήσκη εις τους συμβαλλομένους απάσας τας εκ του παρόντος νόμου υποχρεώσεις αυτών και τας κυρώσεις διά τας παραβάσεις των διατάξεων του, ποιούμενος ρητήν μνείαν εν τω συμβολαίω περί τούτου.

δ) να αναγράψει εις το συμβόλαιο εάν η περί ης τούτο μεταβίβασις έτυχεν απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης, ως αφορώσα απόκτησιν πρώτης κατοικίας ή μη.

ε) να ενημερώσει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράψει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις, οι οποίες πηγάζουν από την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του παρόντος και

στ) εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου, να ενημερώσει τη φορολογική διοίκηση για τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και για τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος και να αποστείλει αντίγραφο αυτού.

Αί διατάξεις της παρούσης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως και επί των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του παρόντος.

Ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκόμισαν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και την περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται. Δεν έχει ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο....»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 2961/2001:

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

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982:

«Άρθρο 41α Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές 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 το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α΄).

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομειώσής τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973.

3. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα αυτό.».

Επειδή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 4174/2013 ορίζεται ότι:

«1. Στις περιπτώσεις που, κατά την κείμενη φορολογική νομοθεσία, η φορολογική δήλωση δεν συνιστά άμεσο προσδιορισμό φόρου, η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

2. Η πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου εκδίδεται με βάση στοιχεία που έχουν τυχόν παρασχεθεί από τον φορολογούμενο σε φορολογική δήλωση ή κάθε άλλο στοιχείο που έχει στη διάθεση της η Φορολογική Διοίκηση.

3. Εάν η Φορολογική Διοίκηση προσδιορίσει το φόρο ολικά ή μερικά με βάση στοιχεία διαφορετικά από αυτά που περιέχονται σε φορολογική δήλωση του φορολογούμενου, οφείλει να αναφέρει ειδικά τα στοιχεία αυτά στα οποία βασίστηκε ο προσδιορισμός του φόρου».

Επειδή, εν προκειμένω, με τη με αριθ./2021 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβολαιογράφου, κατόπιν της με αριθ./2021 έκθεσης δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου της ίδιας συμβολαιογράφου, περιήλθε στην προσφεύγουσα, κατά το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής ακίνητο που βρίσκεται στην εντός σχεδίου πόλης περιοχή του Δήμου και επί των οδών, αριθ. και παρόδου της οδού

Επειδή, στη με αριθ./2021 έκθεση δημόσιου αναγκαστικού ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ακινήτου της συμβολαιογράφου, ΤΟ αναγραφόμενο πλειστηρίασμα είναι 280.010,00 € και η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι 833.269,89 €.

Επειδή, η προσφεύγουσα, υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Σύρου τη με αριθ./2021 δήλωση φόρου μεταβίβασης με την οποία δήλωσε το ακίνητο ως κάτωθι:

«Επί τη πλήρους κυριότητας και σε ποσοστό 100%, δεκατριών οριζοντίων ιδιοκτησιών μιας οικοδομής που απαρτίζεται από δύο αυτόνομα κτίρια υπό τα στοιχεία “Κτίριο Α” και “Κτίριο Β” σε ενιαίο οικόπεδο με έκταση Μ.Τ.: 736,15 του Δήμου και επί των οδών, αρ. και παρόδου της οδού και συγκεκριμένα των με στοιχεία: 1) Η “Κατοικία Α1” του Α’ Κτιρίου, 2) Η “Κατοικία Α2” του Α’ Κτιρίου, 3) Η “Κατοικία Α3” του Α’ Κτιρίου, 4) Η “Κατοικία Α4” του Α’ Κτιρίου, 5) Η “Κατοικία Α5” του Α’ Κτιρίου, 6) Η “Κατοικία Α6” του Α’ Κτιρίου, 7) Η “Κατοικία Β1” του Β’ Κτιρίου, 8) Η “Κατοικία Β2” του Β’ Κτιρίου, 9) Η “Κατοικία Β3” του Β’ Κτιρίου, 10) Η “Κατοικία Β4” του Β’ Κτιρίου, 11) Η “Κατοικία Β5” του Β’ Κτιρίου, 12) Η (ΒΑΠ-1) αποθήκη του Κτιρίου Β’.»

Επειδή την ευθύνη για την ακρίβεια των δηλωθέντων στοιχείων φέρει, εν προκειμένω, ο υπερθεματιστής. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κατά την παραλαβή της δήλωσης διενεργεί τυπικό έλεγχο των στοιχείων υποχρεούμενη να παραλάβει την πλήρη, κατά τα τυπικά στοιχεία δήλωση, όπως τιμή ζώνης, συντελεστή εμπορικότητας, συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου κ.α. Αντίθετα τα λοιπά προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων, όπως εμβαδόν, όροφος, παλαιότητα κ.α. αναγράφονται με αποκλειστική ευθύνη του δηλούντος και κατ’ αρχήν θεωρούνται ως ειλικρινή. (εγκ. 1011809/135/Γ 0013/ΠΟΛ 1032/8-2-90). Κατά την παραλαβή της δήλωσης δεν γίνεται έλεγχος της ορθότητας αυτών ούτε αναζητούνται δικαιολογητικά περισσότερα από όσα ορίζουν οι Υπουργικές αποφάσεις.

Επειδή η φορολογική δήλωση αποτελεί ουσιώδη θεσμό του φορολογικού δικαίου, με τον οποίο ο φορολογούμενος συμπράττει στη φορολογική διαδικασία, παρέχοντας στη φορολογική αρχή τα αναγκαία στοιχεία για την διευκόλυνση του έργου της. Με τον τρόπο αυτό ο φορολογούμενος κατ’ αρχήν, δεσμεύεται για τα στοιχεία που περιλαμβάνει στη φορολογική του δήλωση, ταυτόχρονα όμως δεσμεύει και την φορολογική αρχή, η οποία δεν μπορεί να κρίνει ανεξέλεγκτα αλλά μόνο με τα στοιχεία που αποδεικνύει τους ισχυρισμούς της, ενώ ταυτόχρονα δεν μπορεί αναιτιολόγητα να απομακρυνθεί από τα στοιχεία που έχει περιλάβει στη δήλωση του ο φορολογούμενος.

Επειδή, η προσφεύγουσα υπέβαλε την ως άνω δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου δηλώνοντας ως αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου με πλειστηριασμό ακινήτου το ποσό των 833.269,89 €, με βάση τα συνημμένα φύλλα υπολογισμού της αξίας του ακινήτου.

Επειδή, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. Σύρου ορθώς προσδιόρισε τον οφειλόμενο φόρο βάσει των στοιχείων που παρασχέθηκαν από την ίδια την προσφεύγουσα στη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (ήτοι βάσει της δηλωθείσας αντικειμενικής αξίας) και συνακόλουθα οι περί του αντιθέτου ισχυρισμοί της απορρίπτονται ως νόμω αβάσιμοι.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν. 4174/2013 ορίζεται ότι:

«1. Αν ο φορολογούμενος διαπιστώσει, ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλε στη Φορολογική Διοίκηση περιέχει λάθος ή παράλειψη, υποχρεούται να υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση.

2. Αν ο φορολογούμενος υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση εντός της προθεσμίας υποβολής της αρχικής φορολογικής δήλωσης, τότε και η τροποποιητική φορολογική δήλωση επέχει θέση αρχικής δήλωσης και θεωρείται ότι και οι δύο, αρχική και τροποποιητική έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα.

3. Τροποποιητική φορολογική δήλωση υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την έκδοση εντολής ελέγχου από τη Φορολογική Διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης με όλες τις συνέπειες περί εκπρόθεσμης δήλωσης.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν.4174/2013 ορίζεται ότι αν ο φορολογούμενος διαπιστώσει ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλε στην φορολογική διοίκηση περιέχει λάθος ή παράλειψη υποχρεούται να υποβάλλει τροποποιητική φορολογική δήλωση, η οποία υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την έκδοση εντολής ελέγχου από την φορολογική διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης με όλες τις συνέπειες περί εκπρόθεσμης δήλωσης.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 03-03-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, της εταιρείας με την επωνυμία «.....» με τον διακριτικό τίτλο «.....», με Α.Φ.Μ., που εδρεύει στο οδός, αριθ., κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Σύρου επί της από 04-11-2021 επιφύλαξης κατ' άρθρο 20 του ν. 4174/2013 επί της υπ' αριθ./2021 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

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.