



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αρ. Απόφασης : 2105

Ταχ. Δ/ση : Αριστογέιτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604536

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. Την ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

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

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την από 31/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της ΑΦΜ, κατοίκου κατά της υπ. αριθμό πρωτοκόλλου/2021 (ΦΜΑ/2016) οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2016 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ. αρ. αριθμό πρωτοκόλλου/13-12-2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, καθώς και την με ημερομηνία θεώρησης 13/12/2021 έκθεση ελέγχου προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης, των οποίων ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 13/12/2021 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 31/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθμό/13-12-2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου έτους φορολογίας 2016 καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος ποσού 8.073,18€, πλέον πρόστιμο άρ. 58 και τόκοι αρ. 53 ποσού 4.036,60€ , και συνολικά ποσό 12.109,78€.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε βάσει της με ημερομηνία θεώρησης 13/12/2021 έκθεσης ελέγχου προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης της Δ.Ο.Υ. Σύρου, η οποία συντάχθηκε κατόπιν διενεργηθέντος ελέγχου βάσει της με αριθμ./27.9.2021 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της ίδιας Δ.Ο.Υ, η οποία αφορά σε έλεγχο της υποβληθείσας από την προσφεύγουσα υπ' αριθμ./2016 Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου (Χρησικτησίας) .

Σύμφωνα με την ως άνω υποβληθείσα δήλωση η προσφεύγουσα κατέστη, με τα προσόντα της τακτικής ή άλλως έκτακτης χρησικτησίας, κυρία ενός οικοπέδου εμβαδού 281,15μ2, εντός της με τον εντός αυτού ιδιωτικό ναό (.....) εμβαδού 69,49μ2. Η συνολική αντικειμενική αξία βάσει της υποβληθείσας δήλωσης ανήλθε σε 300.565,61€. Με βάση την υποβληθείσα αυτή δήλωση καταβλήθηκε κύριος φόρος ύψους 9.016,97€ και Δημοτικός Φόρος (3%) ύψους 270,51€, ήτοι καταβλήθηκε συνολικά ποσό ύψους 9.287,48€.

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή από τον διενεργηθέντα έλεγχο διαπιστώθηκε ότι κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου εμβαδού 281,52τ.μ., εντός του οποίου υφίσταται αποκλειστικά Ιερός Ναός, η αξία υπολογίστηκε στο υπόλοιπο (μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή δόμησης) και όχι σε ολόκληρο το οικόπεδο, δηλαδή χωρίς να υπολογισθεί η αξία του οικοπέδου που αναλογεί στην εκκλησία σύμφωνα με την πολ.1149/1994.

Η προσφεύγουσα , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της υπ' αριθμό/13-12-2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου έτους φορολογίας 2016 προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

-Η επιλογή των εντύπων για τον υπολογισμό του φόρου είναι σωστή .

-Οι ερμηνευτικές εγκύκλιοι δεν είναι δεσμευτικές .

-Η αντικειμενική αξία πρέπει να ανταποκρίνεται στην αγοραία αξία του ακινήτου και ότι η ύπαρξη του ειδικού κτιρίου-Εκκλησία αποτελεί οικοδομήσιμη επιφάνεια στο οικόπεδο και μειώνει την πραγματική αξία του οικοπέδου.

-Κατά την παραλαβή της δήλωσης έπρεπε να ελεγχθεί η ορθότητα των φύλλων υπολογισμού.

-Δεν είναι δυνατόν να επιβληθεί πρόστιμο και δεν δύναται να είναι και έντοκο.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 1 του Α.Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι: «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 οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεώς των».

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 2 παράγραφος 3 του Α.Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι: «Ειδικές περιπτώσεις επιβολής του φόρου.....δ) απόφασης δικαστικής με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο και ε) συμβάσεως μεταβιβάσεως ακινήτου κειμένου εν Ελλάδι ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή πλοίου, ήτις κατηρτίσθη εν τη αλλοδαπή καθ' οιονδήποτε εκεί νόμιμον ισχύοντα τύπον δί' ην μεταβίβασιν δεν κατεβλήθη ο φόρος του παρόντος νόμου, ο ζητών την μεταγραφήν ή την σημείωσιν εις το περιθώριον του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώρισιν εις το νηολόγιον υποχρεούται προ της ενεργείας της μεταγραφής κλπ. να επιδώσῃ δήλωσιν εις το αρμόδιον Οικονομικῶν Ἐφορον και να καταβάλῃ συγχρόνως τον φόρον μεταβιβάσεως..... 6. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από το μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης τούτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπό του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγεγραμμένος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί.

Ο φόρος μεταβίβασης, για την κτήση με χρησικτησία, υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει το μεταβιβάζοντα, αφαιρουμένων των επωφελών δαπανών που έγιναν από το χρησιδεσπόζοντα».

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 του Α.Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι: «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».

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 8 του Α.Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι: . Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με τη δήλωση.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 10 του Α.Ν. 1521/1950, σε συνδυασμό με τα άρθρα 23, 28, 30, 34 και 36 του Ν. 4174/2013 ορίζεται ότι: Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., προκειμένου να ενεργήσει τον έλεγχο της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης, αναθέτει την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου στους κατά την κρίση του κατάλληλους οικονομικούς ή άλλους δημοσίους υπαλλήλους οι οποίοι εξάγουν πόρισμα και καταρτίζουν αρχικά Σημείωμα με τις διαπιστώσεις του ελέγχου και εν συνεχεία φύλλο ελέγχου το οποίο κοινοποιείται στον υπόχρεο ή στον πληρεξούσιο του. Κατά το στάδιο αυτό, ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ελέγχει την ορθή και ακριβή δήλωση των περιγραφικών στοιχείων του μεταβιβασθέντος ακινήτου, τον ορθό τρόπο υπολογισμού της φορολογητέας του αξίας και τον ορθό υπολογισμό του οφειλόμενου φόρου. Στο στάδιο αυτό, η φορολογική αρχή μπορεί να καλεί τον φορολογούμενο να προσκομίσει κάθε αναγκαία κατά την κρίση της πληροφορία και στοιχείο το οποίο είναι χρήσιμο για τον προσδιορισμό της φορολογητέας ύλης.

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»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α43/5-4-1982) με θέμα τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων, ο Υπουργός Οικονομικών λαμβάνει αποφάσεις με τις οποίες καθορίζονται οι ζώνες με την αξία γης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους, που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα δόμησης, εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία της γης. Επίσης, με απόφαση του, καταχωρούνται οι τιμές αφετηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομείωσης τους σε πίνακες, καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα, που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου. Στη συνέχεια, υπολογίζεται ο φόρος, βάσει του άρθρου 4 του Α.Ν. 1521/1950 και καταβάλλεται ολόκληρος με την υποβολή της δήλωσης, βάσει του άρθρου 8, του ίδιου νόμου.

Όταν η δήλωση υποβάλλεται με τον αντικειμενικό τρόπο φορολόγησης, ο φόρος υπολογίζεται με βάση τα συνταχθέντα φύλλα υπολογισμού, εκτός αν το τμήμα της μεταβίβασης είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία φορολόγησης. Ο Προϊστάμενος της αντίστοιχης Δ.Ο.Υ. υποχρεούται στην παραλαβή της δήλωσης, ενώ στη συνέχεια έχει δικαίωμα, μετά την παραλαβή του αντιγράφου του συμβολαίου που θα συνταχθεί με βάση τη συγκεκριμένη δήλωση και πριν συμπληρωθεί ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου, να διενεργήσει τακτικό έλεγχο.

Κατά το δεύτερο στάδιο, διενεργείται ο τακτικός έλεγχος της υποβαλλόμενης δήλωσης, βάσει του άρθρου 10 του Α.Ν. 1521/1950».

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 34 του Ν. 4174/2013 ορίζεται ότι: «*Η Φορολογική Διοίκηση δύναται να προβεί, μετά από έλεγχο, σε έκδοση πράξης διόρθωσης οποιουδήποτε προηγούμενου άμεσου, διοικητικού, εκτιμώμενου ή προληπτικού προσδιορισμού φόρου, εφόσον από τον έλεγχο διαπιστωθεί αιτιολογημένα ότι ο προηγούμενος προσδιορισμός φόρου ήταν ανακριβής ή εσφαλμένος. Ο διορθωτικός προσδιορισμός φόρου που εκδίδεται κατόπιν πλήρους φορολογικού ελέγχου, υπόκειται σε μεταγενέστερη διόρθωση, μόνο εάν προκύψουν νέα στοιχεία, όπως αυτά ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 25 του Κώδικα. Ο φορολογούμενος δύναται να ζητά την έκδοση πράξης διόρθωσης διοικητικού προσδιορισμού φόρου, σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης σχετικά με την οποία έχει εκδοθεί πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Η Φορολογική Διοίκηση υποχρεούται να εκδώσει πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μόνο εφόσον κάνει αποδεκτή την τροποποιητική δήλωση.*

Η Φορολογική Διοίκηση δύναται να προβεί σε έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου και στην περίπτωση κατά την οποία δεν υποβλήθηκε δήλωση από τον φορολογούμενο και δεν έχει εκδοθεί πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του [άρθρου 41 του Ν. 1249/1982](#) (ΦΕΚ 43 Α') του άρθρου 14 του Ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127 Α') και του άρθρου 10 του Ν. 2386/7.3.1996 (ΦΕΚ 43Α').

2. *Τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων, όπως ιδία χρήση (διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη, βιομηχανικό κτίριο κ.λπ.), επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, ειδικές συνθήκες (σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση κ.λπ.).* 3. *Την ανάγκη εφαρμογής, κατά τη μεταβίβαση ακινήτων, των σχετικών με το αντικειμενικό σύστημα διατάξεων ενιαίος ορίζεται ότι: Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό έντυπο, ως ακολούθως:θ) Με το έντυπο Κ9 υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων των μουσείων, θεάτρων, κινηματογράφων, εκθεσιακών και συνεδριακών κέντρων, αιθουσών διαλέξεων και συναυλιών και γενικά κτιρίων που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων Κ1 έως και Κ8 καθώς και των παρακολουθημάτων και των βοηθητικών χώρων τους.*

Επειδή σύμφωνα με ΠΟΛ.1310/1996 στο άρθρο 11 αναφέρεται ότι: «*Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων Κ1 έως και Κ8. Η φορολογητέα αξία των κτισμάτων*

των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο Κ9 και είναι ίση με το γινόμενο του κόστους εκκίνησης ανά Μ2 κτίσματος επί την ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια, τον συντελεστή μεγέθους (ΣΜ), τους συντελεστές τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ), τον συντελεστή αποπεράτωσης (ΣΑΠ), τον συντελεστή παλαιότητας (ΣΠ) και τους τυχόν συντελεστές ειδικών συνθηκών. Για όλες τις κατηγορίες των ακινήτων, των οποίων η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με το έντυπο Κ9 πρέπει να υπάρχει και να προσκομίζεται άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου ή η τελευταία αναθεώρησή της (περίπτωση διαρρυθμίσεων ή αλλαγής χρήσης). Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο».

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1149/1994 Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα όπως τροποποιήθηκε και επικυρωποιήθηκε με την 60449/2021 Υπουργική απόφαση ΦΕΚ 2146/24-05-2021 αναφέρεται ότι : «άρθρο 2 περ. ιβ) Με το έντυπο 6Ζ το οποίο αντικαταστάθηκε με το έντυπο Κ9 υπολογίζεται η αξία μόνο των κτισμάτων (χωρίς την αναλογία τους επί του οικοπέδου), των ακινήτων που δεν μπορούν να υπαχθούν σε καμιά από τις κατηγορίες για τις οποίες τα έντυπα 1, 2, 4, 5, 6Α, 6Β, 6Γ, 6Δ, 6Ε, 6ΣΤ, δηλαδή θεάτρων, κινηματογράφων, συνεδριακών κέντρων, αιθουσών διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακών κέντρων, μουσείων, εκκλησιών, εντός αντικειμενικού συστήματος, καθώς και κτισμάτων υπεραγορών, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, εκτός αντικειμενικού συστήματος. Η τιμή εκκίνησης όσον αφορά το έντυπο Κ9 είναι ίδια για όλη την Ελλάδα».

Από τον συνδυασμό των προαναφερομένων διατάξεων σχετικά με τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, προκύπτει ότι σε περίπτωση υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του κτίσματος με έντυπο Κ9, επειδή στην αντικειμενική αξία των κτισμάτων που υπολογίζεται με το έντυπο Κ9, δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου που αναλογεί στο εν λόγω κτίσμα (εκκλησιάκι), θα πρέπει κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου να υπολογίζεται η αντικειμενική αξία ολοκλήρου του οικοπέδου, εφόσον εντός του οικοπέδου υφίσταται μόνο ειδικό κτίριο, και όχι η αξία που αντιστοιχεί στην υπολειπόμενη μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή δόμησης επιφανείας που δεν έχει οικοδομηθεί.

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 ».

Επειδή, η διαφορά της φορολογητέας αξίας προέκυψε από τον μη ορθό υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, και όχι από την χρήση λανθασμένων εντύπων.

Επειδή, από τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Σύρου διαπιστώθηκε ότι κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου εμβαδού 281,52τ.μ., εντός του οποίου υφίστατο αποκλειστικά Ιερός Ναός αυτή υπολογίστηκε στο υπόλοιπο (μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή δόμησης) και όχι σε ολόκληρο το οικόπεδο , δηλαδή χωρίς να υπολογισθεί η αξία του οικοπέδου που αναλογεί στην εκκλησία σύμφωνα με την πολ.1149/1994.

Συνεπώς ορθά η Δ.Ο.Υ. Σύρου προέβη κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, στον υπολογισμό τόσο της αξίας του οικοπέδου που αναλογεί στο ειδικό κτίριο, όσο και στην αξία του υπολοίπου δομήσεως. Εν προκειμένω, καθώς εντός του οικοπέδου υφίστατο μόνο το ειδικό κτίριο-Ιερός Ναός, ορθά υπολόγισε ολόκληρη την αξία του οικοπέδου και η συνολική αξία του ακινήτου κατόπιν του ελέγχου ανήλθε σε 528.562,00€ αντί της δηλωθείσης 300.565,61€ ήτοι **διαφορά φορολογητέας αξίας 261.268,20€**.

Επειδή, ο φόρος βάσει δηλώσεως ανέρχεται σε 9.287,48€, ενώ ο αναλογούν φόρος με βάση τον διορθωτικό προσδιορισμό είναι ίσος με 17.360,66€, ήτοι διαφορά φόρου προς καταβολή ίση με 8.073,18€, η οποία υπερβαίνει σε ποσοστό το 50% του φόρου που προέκυψε με βάση τη φορολογική δήλωση, ορθά καταλογίσθηκε το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του άρθρου 58 §1γ του ν. 4174/2013 πρόστιμο.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 13-12-2021 έκθεση ελέγχου προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη επιβολής, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 31/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της ΑΦΜ, και την επικύρωση της υπ' αριθ...../13-12-2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου .

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Οφειλόμενη διαφορά φόρου: 8.073,18 €

Πρόστιμο αρθρ. 58 ν. 4174/2013 : 4.036,60 €

Συνολικό ποσό για καταβολή: 12.109,78 €.

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

Ακριβές αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

Σ η μ ε ί ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.