



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αρ. Απόφασης:1605

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 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 07/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του ΑΦΜ, κατοίκου κατά της α) Της υπ. αριθμό πρωτοκόλλου/23-11-2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου της και 2) την από 23/11/2021 έκθεσης ελέγχου προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. Σύρου έτος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2016 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ. αρ. αριθμό πρωτοκόλλου/23-11-2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 23/11/2021 οικεία έκθεση ελέγχου.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 07/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του 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 υπ. αρ. αριθμό πρωτοκόλλου/23-11-2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου έτους φορολογίας 2016 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 1.774,71€, πλέον 1.755,37€ (πρόστιμο άρ. 58 και τόκοι αρ. 53) ήτοι συνολικός φόρος 3.530,08€.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στις 11/04/2016 υπεβλήθη στη ΔΟΥ Παλαιού Φαλήρου η υπ' αριθμ. Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου, η οποία εν συνεχεία, διαβιβάστηκε στην αρμόδια ΔΟΥ Θήρας, λόγω αρμοδιότητας, λαμβάνοντας αριθμό/16-04-2016, με πωλήτρια την, ΑΦΜ και αγοραστή τον, ΑΦΜ

Για τον έλεγχο της ακρίβειας αυτής και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του α.ν. 1521/ 1950, του ν. 1249/1982 και του ν. 4174/2013, εκδόθηκε η υπ' αριθμ./31-08-2021 εντολή ελέγχου του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Σύρου, σύμφωνα με την με αριθμό Δ ΟΡΓ.Α 1115805 ΕΞ 2017/31.07.2017 (ΦΕΚ Β'2743/2017) Απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως ισχύει, περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότησης υπογραφής.

Με την υποβληθείσα Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου, συνυποβλήθηκαν:

- Έντυπο 3 «Οικόπεδο», για τον προσδιορισμό της αξίας του εντός οικισμού τμήματος του ακινήτου εμβαδού 150,79μ², σύμφωνα με το οποίο, η αντικειμενική του αξία προσδιορίστηκε σε 22.837,15€.

- Έντυπο «ΑΑ-ΓΗΣ», για τον προσδιορισμό της αξίας του εκτός οικισμού τμήματος αυτού εμβαδού 2.712,93μ², σύμφωνα με το οποίο, η αντικειμενική του αξία προσδιορίστηκε σε 14.921,12€.

Ήτοι, η συνολική αντικειμενική αξία του ακινήτου, με βάση την υποβληθείσα Δήλωση, ανήλθε σε 37.758,27€, ενώ ορίστηκε καταβληθέν τίμημα ύψους 36.000,00€ για την αγορά του.

Από την εκκαθάριση της υποβληθείσας Δήλωσης, η οποία διενεργήθηκε με βάση τη δηλωθείσα αντικειμενική αξία του ακινήτου, καθώς αυτή υπερέβαινε το δηλωθέν τίμημα, προέκυψε φόρος 3% ύψους 1.132,75€, πλέον Δημοτικού Φόρου 3% ποσού 33,98€, **ήτοι συνολικός φόρος ύψους 1.166,73€, ο οποίος καταβλήθηκε στις 11/04/2016.**

Εν συνεχεία, συντάχθηκε το με αριθμό/11.04.2016 συμβόλαιο «ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» της Συμβολαιογράφου

Κατά την έναρξη του ελέγχου, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. εξέδωσε και απέστειλε προς τον προσφεύγοντα, με την υπ' αριθμ. RE..... συστημένη επιστολή,

α) την υπ' αριθμ.. πρωτ. /03-09-2021 Γνωστοποίηση - Πρόσκληση για την επιλογή του προς έλεγχο, με την οποία κλήθηκε παράλληλα, όπως, προσκομίσει και θέσει στη διάθεση της Δ.Ο.Υ. , 1) το συνταχθέν συμβόλαιο αγοραπωλησίας, 2) βεβαίωση του αρμόδιου μηχανικού για: 2.α) το εάν το ακίνητο κείται εντός ή εκτός συνεκτικού τμήματος, 2.β) το κατά κανόνα άρτιο εμβαδόν του εντός οικισμού τμήματος του ακινήτου και 2.γ) την ελάχιστη απόσταση του εκτός οικισμού τμήματος του ακινήτου από τη θάλασσα, καθώς και 3) το κτηματολογικό απόσπασμα του ακινήτου, εφόσον αυτό έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο και β) την εκδοθείσα εντολή ελέγχου.

Παράλληλα, με την υπ' αριθμ. RE..... συστημένη επιστολή του απεστάλη η υπ' αριθμ.. πρωτ. /03-09-2021 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ δυνατότητας υποβολής εκπρόθεσμων δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτου μέχρι την κοινοποίηση του Προσωρινού Διορθωτικού Προσδιορισμού, με την οποία του έγινε γνωστό ότι, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18, 19 και 72 παρ. 18 του ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 397 και 398 παρ. 1 του ν. 4512/2018, μπορούσε να υποβάλλει εκπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης, μέχρι την κοινοποίηση του Προσωρινού Διορθωτικού Προσδιορισμού.

Ο προσφεύγων, ανταποκρινόμενος στην Πρόσκληση της Δ.Ο.Υ. , απόστειλε:

1.Αντίγραφο του συνταχθέντος συμβολαίου αγοραπωλησίας, με βάση το οποίο, περιήλθε το ακίνητο στην κατοχή του,

2.Το από Μαρτίου 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του,

3.Βεβαίωση του διπλωματούχου μηχανικού κ., σύμφωνα με την οποία:

Α) Στον οικισμό της Έξω Γωνιάς Θήρας δεν έχει καθορισθεί συνεκτικό ή μη συνεκτικό τμήμα. Το ακίνητο τέμνεται από το όριο του οικισμού και το εντός ορίων τμήμα έχει επιφάνεια 150,79μ². Β) Το όριο αρτιότητας στον οικισμό της Έξω Γωνιάς έχει καθορισθεί στα 1.000μ², ωστόσο, θεωρείται ότι εντός των ορίων του οικισμού περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα που ισχύει στην εν λόγω περιοχή του οικισμού ήτοι 1.000μ² (ΦΕΚ 181 Δ/03-05-1985 άρθρο 7 παρ. 1).

Γ) Η ελάχιστη απόσταση του ακινήτου από τη θάλασσα, όπως αναφέρεται στο επισυναπτόμενο τοπογραφικό από το συντάξαντα, πολ. μηχ/κό είναι 2.720 μέτρα.

Το συγκεκριμένο έγγραφο πρωτοκολλήθηκε από την Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας αριθμό/04-10-2021

Με τη δήλωση Φ.Μ.Α. δηλώθηκε η πλήρης κυριότητα ενός γεωτεμαχίου ονόματι «.....», συνολικής έκτασης 2.863,72μ², άρτιο και οικοδομήσιμο, στη θέση «ΜΕΣΑ ΓΩΝΙΑ» («ΕΠΑΝΩ ΧΩΡΙΟ» κατά τον τίτλο κτήσης) της περιφέρειας της πρώην Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς Θήρας και ήδη της Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς της Δημοτικής Ενότητας Θήρας, κείμενο εν μέρει εντός

και εν μέρει εκτός οικισμού. Πιο συγκεκριμένα, τμήμα του εμβαδού $150,79\mu^2$ βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού και τμήμα έκτασης $2.712,93\mu^2$ βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού, εκτός ΓΠΣ και εντός ΖΟΕ (Ζώνη II), ενώ βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 800 μέτρων από τη θάλασσα.

Από τον έλεγχο της υποβληθείσας Δήλωσης Μεταβίβασης και του συνταχθέντος συμβολαίου σε συνδυασμό με τα στοιχεία του Φακέλου και αυτά που προσκομίστηκαν στον έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι:

Πρόκειται για τη μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας ενός γεωτεμαχίου ονόματι «.....», κείμενου στη θέση «ΜΕΣΑ ΓΩΝΙΑ» («ΕΠΑΝΩ ΧΩΡΙΟ» κατά τον τίτλο κτήσης) της περιφέρειας της πρώην Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς Θήρας και ήδη της Κοινότητας Επισκοπής Γωνιάς της Δημοτικής Ενότητας Θήρας, άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, κείμενο εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός οικισμού, ήτοι, αποτελούμενο από το τμήμα (I) εμβαδού $150,79\mu^2$ το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού και από το τμήμα (II), έκτασης $2.712,93\mu^2$ το οποίο βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού, εκτός ΓΠΣ και εντός ΖΟΕ (Ζώνη II). Συνορεύει βόρεια με δημοτικό δρόμο πλάτους 2 μέτρων και ανατολικά με δημοτική οδό πλάτους μεγαλύτερου των 6 μέτρων, ενώ εκτείνεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 800 μέτρων από τη θάλασσα.

Σύμφωνα με τη απεσταλθείσα βεβαίωση του αρμόδιου μηχανικού, η αρτιότητα στην περιοχή ανέρχεται σε $1.000\mu^2$ και συνεπώς το ακίνητο ως εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός οικισμού έχει τη δόμησή του κατά κανόνα άρτιου του ενός στρέμματος είναι και η αξία του εντός οικισμού ανέρχεται σε 84.942,00€ και η αξία του αναπομείναντος εκτός οικισμού τμήματος εμβαδού $1.863,72\mu^2$ ($150,79+2.712,93-1.000,00$) ανέρχεται σε 10.250,46€. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η συνολική αξία του ακινήτου ανέρχεται σε **84.942,00+10.250,46=95.192,46€** αντί της δηλωθείσας 37.758,27€ ήτοι διαφορά φορολογητέας αξίας 57.434,19€.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω εκδόθηκε η υπ' αρ./23-11-2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου έτους φορολογίας 2016 με την οποία καταλογίστηκε κύριος επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 1.774,71€, πλέον 1.755,37€ (πρόστιμο άρ. 58 και τόκοι αρ. 53) ήτοι συνολικός φόρος 3.530,08€.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την οριστικοποίηση της αρχικής πράξης προσδιορισμού Φ.Μ.Α. χωρίς καμία επιπλέον επιβάρυνση, άλλως την οριστικοποίηση της πράξης προσδιορισμού Φόρου μεταβίβασης χωρίς καμία επιπλέον επιβάρυνση, ήτοι χωρίς πρόστιμο και τόκους.

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 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 το άρθρο 41 (ΦΕΚΑ43/5-4-1982) με θέμα προσδιορισμός αξίας ακινήτων ορίζεται ότι: 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 τίμημα 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 την ΠΟΛ 1312/1996«Τροποποίηση απόφασης αριθ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (ΦΕΚ 549 Β), αναφέρεται :«1. Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται

για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα.

Όταν ένα οικοπέδο είναι κατά ένα τμήμα του εντός οικισμού πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων και το υπόλοιπο τμήμα του είναι εκτός του οικισμού και εκτός του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, τότε στον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα για το τμήμα του με μέγεθος που αντιστοιχεί στην αρτιότητα της περιοχής. Η αξία της υπόλοιπης επιφάνειας του οικοπέδου, πέραν του αρτίου και μέχρι εξαντλήσεως του εμβαδού του, υπολογίζεται με τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής».

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 δήλωση Φ.Μ.Α. παραλήφθηκε και εκκαθαρίστηκε σύμφωνα με τα δηλωθέντα, από τη ΔΟΥ Παλαιού Φαλήρου, όπου και καταβλήθηκε ο αναλογούν, βάσει δηλώσεως, φόρος και στη συνέχεια διαβιβάστηκε στην αρμόδια ΔΟΥ Θήρας λόγω αρμοδιότητας. Βάσει της υποβληθείσας Δήλωσης, υπογράφηκε εν συνεχεία το συμβόλαιο αγοραπωλησίας, σύμφωνα με το οποίο, επήλθε το ακίνητο στην κυριότητα του προσφεύγοντα.

Επειδή, η ΔΟΥ Σύρου προέβη σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ενημέρωση του υπόχρεου για την εκδοθείσα Εντολή Ελέγχου, καλώντας τον με Γνωστοποίηση - Πρόσκληση, όπως προσκομίσει στην Δ.Ο.Υ. τα συγκεκριμένα έγγραφα και στοιχεία, προκειμένου να προβεί στον ορθό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με βάση τις ισχύουσες διατάξεις και του αναλογούντος φόρου, εφόσον υφίσταται διαφορά.

Επειδή, σύμφωνα με την απεσταλθείσα βεβαίωση του αρμόδιου μηχανικού, η αρτιότητα στην περιοχή ανέρχεται σε 1.000μ2 και συνεπώς το ακίνητο ως εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός οικισμού έχει τη δόμησή του κατά κανόνα άρτιου του ενός στρέμματος είναι και η αξία του εντός οικισμού ανέρχεται σε 84.942,00€ και η αξία του αναπομείναντος εκτός οικισμού τμήματος εμβαδού 1.863,72μ2 (150,79+2.712,93-1.000,00) ανέρχεται σε 10.250,46€. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η συνολική αξία του ακινήτου ανέρχεται σε **84.942,00+10.250,46=95.192,46€** αντί της δηλωθείσας 37.758,27€ ήτοι διαφορά φορολογητέας αξίας 57.434,19€.

Επειδή, ο φόρος βάσει δηλώσεως ανέρχεται σε 1.166,73€, ενώ ο αναλογούν φόρος με βάση τον διορθωτικό προσδιορισμό είναι ίσος με 2.855,77€, γεγονός που οδήγησε σε διαφορά φόρου προς καταβολή ίση με 1.774,71€, η οποία υπερβαίνει σε ποσοστό το 50% του φόρου που προέκυψε με βάση τη φορολογική δήλωση.

Επειδή, δεδομένου ότι χρόνος φορολογίας της υπόθεσης ήταν η 11/04/2016 (ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου αγοραπωλησίας), κατά τη βεβαίωση του φόρου υπολογίστηκαν αυτόματα από το σύστημα οι Τόκοι του άρθρου 53 του Κ.Φ.Δ. από την ημερομηνία αυτή κατά την οποία οφείλονταν ο συγκεκριμένος φόρος, έως και την ημερομηνία της βεβαίωσης του.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 23-11-2021 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 με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του ΑΦΜ, και την επικύρωση της υπ' αριθ. /23-11-2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Σύρου .

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση: Συνολική αξία ελέγχου : 95.192,46€.

Συνολικό ποσό για καταβολή: 3.530,08€.

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**

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.