



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ



Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α6**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604518

Καλλιθέα 04/05/2022

Αριθμός απόφασης 1554

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 04/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του με **ΑΦΜ**, κατοίκου Ρόδου επί της οδού, κατά της υπ' αριθ. /16.12.2021 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, βάσει της υπ' αριθ. /10.12.2021 Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου, βάσει της οποίας προέκυψε φόρος **ποσού 4.633,14€**, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την 1) υπ' αριθ. /16.12.2021 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου .

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ρόδου..

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

Επί της από 04/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του **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 υπ' αρ. /16.12.2021 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (χρησικτησία) της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2021 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου επί συνόλου δηλωθείσας και προσωρινής αξίας 149.940,00€ προέκυψε φόρος 4.633,14€.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή ισχυρίζεται ότι ισχυρίζεται ότι εσφαλμένα προσδιορίσθηκε η αγοραία αξία του οικοπέδου του που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού Πέδι-Σύμης επιφανείας 238,00τ.μ. στην τιμή 630,00/τ.μ. αφού σύμφωνα με την υπ' αριθ. 27732/07.07.2021 (ΦΕΚ 2375B/2021) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών η αντικειμενική αξία του καθορίσθηκε σε 125,00€/τ.μ. (τιμή ζώνης 800€ και ΣΑΟ 0,50).

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 ο οποίος κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α') σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.1587/1950, ορίζεται ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών ... 4. **Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία** την οποία έχει το ακίνητο ... κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως των» και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ίδιου νόμου: «2. **Δια τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου** ή ... λαμβάνονται υπ' όψει και **συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν εξ' ετέρων συμβολαίων** ή εξ' εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών δωρεών και προικών ή εξ' άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή κατά την κρίσιν του Οικ. Εφόρου τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου άρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του Ν.1587/1950, ορίζεται ότι: «2. Μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, **ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας τους** από στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, **με βάση συγκριτικά στοιχεία**, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία. **Αν η δηλωθείσα αξία**

συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. ... 3. Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερα από την αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία. 4. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, **ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις**, χωρίς η ανώτερο) προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων».

Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράφει σε αυτή την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος.

Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, όπως εν προκειμένω, κατά την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε. Κατά την υποβολή της δήλωσης και μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργασίμων ημερών, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου και ο αγοραστής έχει πλέον το δικαίωμα μέσα σε δίμηνη ανατρεπτική προθεσμία από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση σύμφωνα με την ορισθείσα προσωρινή αξία και να καταβάλει χωρίς πρόστιμο τους αναλογούντες φόρους. Σε περίπτωση που δεν υποβάλει την πιο πάνω συμπληρωματική δήλωση, ενεργείται έλεγχος από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αξίας, χωρίς να τον δεσμεύει πλέον η προεκτίμηση και στη συνέχεια εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου. Κατά της οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, ο φορολογούμενος έχει δικαίωμα να υποβάλει εντός τριάντα ημερών από την κοινοποίηση της, ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών και μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης ο φορολογούμενος μπορεί να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 περί μεταβιβάσεως ακινήτων ορίζεται ότι: για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κάποιου ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σ' αυτό, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμούνται στοιχεία από μεταβιβάσεις παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από άλλα μεταβιβαστικά συμβόλαια ή από εκτιμήσεις που έγιναν για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικίων ή από άλλες εκτιμήσεις. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή αυτά που

υπάρχουν κρίνονται από τη φορολογούσα Αρχή, και κατ' επέκταση από το αρμόδιο διοικητικό δικαστήριο, ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας γίνεται με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας, καταρχήν, είναι αποτέλεσμα της σύγκρισης του ακινήτου του οποίου θα προσδιοριστεί η αγοραία αξία με άλλα ακίνητα ή εμπράγματα σ' αυτά δικαιώματα που μεταβιβάστηκαν με αντάλλαγμα ή λόγω θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής. Τα στοιχεία αυτά είναι καταρχήν τα αποκλειστικά αποδεικτικά μέσα με βάση την αξία των οποίων προσδιορίζεται η αγοραία αξία του ακινήτου που εκτιμάται.

Επειδή, το ως άνω μεταβιβασθέν ακίνητο το οποίο βρίσκεται εντός ορίων οικισμού Πέδι του Δήμου Σύμης της νήσου Σύμης Δωδεκανήσου εντάχθηκε στο σύστημα των αντικειμενικών αξιών βάσει του υπ' αρ. αριθ. 57732/07.07.2021 (ΦΕΚ 2375B/2021) απόφασης του Υπουργού και σύμφωνα με το άρθρο 3 της απόφασης, **ισχύει από την 01.01.2022.**

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση υποβλήθηκε από τον προσφεύγοντα η υπ' αριθ./10.12.2021 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου για την απόκτηση με χρησικτησία ενός οικοπέδου επιφανείας 238,00τ.μ. που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού Πέδι του Δήμου Σύμης με ΚΑΕΚ Κτηματολογικού Γραφείου Σύμης και **δήλωσε ως αξία ακινήτου το ποσό των 149.940,006.** Κατόπιν, η υπηρεσία μας αφού έλαβε υπόψη ότι στον συγκεκριμένο οικισμό (Πέδι-Σύμης) **δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα** κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ (10.12.2021) προέβη σε **προεκτίμηση της αγοραίας αξίας του δηλωθέντος ακινήτου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1587/1950, και προσδιόρισε πέντε (5) συγκριτικά στοιχεία τα οποία έκρινε πιο πρόσφορα ως προς τη θέση, το μέγεθος και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους σε σχέση με το κρινόμενο ακίνητο. Στη συνέχεια, αφού έλαβε υπόψη τον μέσο όρο των τιμών των πέντε (5) συγκριτικών στοιχείων, προσδιόρισε την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου στα 630€/τ.μ.. ήτοι συνολική αξία 149.940,006 (238τ.μ. Χ 630,00€/τ.μ.). Δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση η δηλωθείσα αξία (149.940,006) συμπίπτει με την προσωρινή προεκτίμηση της αγοραίας αξίας (149.940,006) από την υπηρεσία μας, οπότε αυτή κρίνεται ειλικρινής σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 8 ν.1587/1950.

Επειδή, η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή προεκτίμηση της αγοραίας αξίας της υπηρεσίας μας, οπότε αυτή κρίθηκε ειλικρινής.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 04/01/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του **με ΑΦΜ**, κατά της προσδιορισθείσας αξίας του ως άνω ακινήτου το οποίο δηλώθηκε με την υπ' αριθ./10.12.2021 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2021 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΡΟΔΟΥ .

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

**Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών**

**Ο Αναπλη/τής Προϊστ.
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α6
ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ**

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