



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α3

Καλλιθέα 30-05-2019

Αριθ. απόφ.:1844

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604 536
ΦΑΞ : 213 1604 567

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.

β. Του άρθρου 11 της Δ.ΟΡΓ.Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. 968 Β'/22.03.2017) 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 (ΦΕΚ:1440/τ.Β'/27-04-2017)

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

3. Την Δ.Ε.Δ. ΕΞ 1126366ΕΞ2016/30.08.2016(ΦΕΚ 2759 / τ. Β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών <<Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής>>.

4 Την με αριθ.πρωτ./**30-01-2019** ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ, κατοίκου, κατά της με αριθ./**21-12-2018** οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθ./21-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις με αριθ. πρωτ./12-02-2019 απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με αριθ. πρωτ./30-01-2019 ενδικοφανούς προσφυγής 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./21-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. έτους 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος συνολικό ποσό φόρου **6.927,19€** (διαφορά φόρου:4.050,00€, δημοτ. φορος 3%:121,50€, πλέον τόκοι/πρόστιμα: 2.755,69€).

Η διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν της με αριθ./09-10-2018 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ για τον έλεγχο της υποβληθείσας δήλωσης με αριθ./08-02-2017, με την οποία δηλώθηκε η αγορά από τον πωλητή κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ενός οικοπέδου χωρίς κτίσμα, εκτάσεως 757,72τμ κείμενο εντός σχεδίου πόλεως του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού ΠΟΡΤΟ ΓΕΡΜΕΝΟΥ, ενταχθέν σύμφωνα με εγκεκριμένη μελέτη δυνάμει της/2003 απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ-2003), της Δ.Ε. Βιλλίων του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δ. Αττικής, με απόσταση από τη θάλασσα περίπου 180 μέτρα, δηλωθέντος τιμήματος 15.000,00€, για το οποίο κατεβλήθη συνολικός φόρος 463,50€ (φόρος:450,00€ πλέον δημοτικός φόρος 3%:13,50€).

Την ίδια ημερομηνία (08-02-2017), συνυποβλήθηκε από τον πωλητή η με αριθ./2017 δήλωση μεταβίβασης του ιδίου ακινήτου λόγω χρησικτησίας και στη συνέχεια ο προσφεύγων με το με αριθ./12-02-2017 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτων της συμβολαιογράφου Ελευσίνας προέβη στην αγορά του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου.

Σύμφωνα με προσωρινή εκτίμηση της Δ.Ο.Υ. βάσει συγκριτικών στοιχείων, προσδιορίστηκε αρχικά η αξία του οικοπέδου στο ποσό των 162.000,00€ στρογγ.(757,72τμ x 214,00€/τμ), μειούμενη από τον προϊστάμενο στο ποσό των 150.000,00€, την οποία ο προσφεύγων δεν αποδέχθηκε εντός δύο μηνών με συμπληρωματική δήλωση και συνεπώς δεν κατέβαλλε το μισό του αναλογούντος φόρου επί της διαφοράς μεταξύ τιμήματος και αγοραίας αξίας.

Στη συνέχεια συντάχθηκε και κοινοποιήθηκε με συστημένη επιστολή το με αριθ./2018 (αριθ.πρωτ./05-11-2018) σημείωμα διαπιστώσεων του άρθρου 28 του Ν.4174/2013 και η προσωρινή πράξη προσδιορισμού φόρου, προκειμένου να υποβάλλει τις απόψεις του προσκομίζοντας οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο, προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του κρινόμενου οικοπέδου στο ποσό των: 162.152,08€ (σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης) και τον αναλογούντα συνολικό φόρο στο ποσό των: 7.517,55€.

Ο ελεγχόμενος ανταποκρίθηκε με το με αριθ.πρωτ./28-11-2018 έγγραφο απόψεων του, το οποίο δεν έγινε δεκτό, η δήλωση κρίθηκε ανακριβής προσδιορίστηκε η αξία του οικοπέδου στο ποσό των 150.000,00€ και εκδόθηκε η με αριθ./21-12-2018 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την επανεξέταση της προσβαλλόμενης οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1) Απαράδεκτη η πράξη εφόσον δεν αναφέρεται σε κανένα σημείο της ότι η υπό κρίση περιοχή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν.1249/1982.

2) Παντελώς αόριστο και διάτρητο, μη νόμιμο και καταχρηστικό το επικαλούμενο μοναδικό συγκριτικό που ελήφθη υπόψη, καθώς δεν μπορεί να αποτελέσει αντικειμενικό και δίκαιο κριτήριο. Το οικόπεδο δεν μπορεί να κτιστεί, δεν έχουν καθοριστεί τα όρια του οικισμού της κατάταξης του οικοπέδου και της καταβολής της εισφοράς σε γη και χρήμα.

Αγνοήθηκαν παντελώς τα στοιχεία που προκύπτουν από τον αντικειμενικό προσδιορισμό των όμορων ακινήτων της περιοχής και από την εκτίμηση του ακινήτου βάση του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 1 Ν. 4174/2013, όπως ίσχυαν ορίζεται ότι για πράξεις που εκδίδονται από 01-01-2014:

«1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοση της και πρέπει να αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημα του. Η αίτηση πρέπει να υποβάλλεται από τον υπόχρεο εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν ή από τη συντέλεση της παράλειψης».

Ειδικότερα, όσον αφορά την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, σύμφωνα με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου και νόμου (Κ.Φ.Δ.), αυτή εμπροθέσμως και παραδεκτώς προσβάλλεται με την παρούσα ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 & 5 του Ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ.294 Α΄) όπως κυρώθηκε με τον Ν. 1587/1950 εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος ή του πλοίου, λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική), την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα ή το πλοίο κατά την ημέρα της μεταβίβασης τους.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ.1 του Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον αγοραστή.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 του Ν.1521/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν την σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητοΤο περιεχόμενο της δήλωσης μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος είτε αγοραία είτε αντικειμενική.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 1521/1950 ορίζονται:

1.Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου καταβάλλεται ολόκληρος με την υποβολή της σχετικής δήλωσης πριν την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

2.Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και εντός προθεσμίας δύο ημερών ο Προϊστάμενος είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα, (αν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου οπότε η δήλωση περαιώνεται ως ειλικρινής), είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αναγράφοντας αυτή στο αντίτυπο της δήλωσης που δίνεται στον αγοραστή.

3.Ο υπόχρεος για το φόρο μπορεί εντός διμήνου από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση Φ.Μ.Α. σύμφωνα με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο και να καταβάλλει το ήμισυ του αναλογούντος φόρου, χωρίς προσαυξήσεις. Το υπόλοιπο βεβαιώνεται άμεσα και εισπράττεται εντός του επομένου μηνός. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση περαιώνεται ως ειλικρινής, με την προϋπόθεση ότι όλα τα στοιχεία της δήλωσης είναι ειλικρινή.

4.Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η 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 του Ν. 1521/1950, ούτε κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων.

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 11 του Ν. 4223/2013 περί μείωσης των συντελεστών μεταβίβασης, ορίζεται ότι από 01-01-2014 ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.3 περ.δ' του Ν. 1521/1950, ορίζονται:

«1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

3. Εκ του επί τη βάσει της δηλώσεως εισπραττομένου φόρου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου αποδίδονται:.... δ)εις του δήμους και κοινότητες του κράτους 3%».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ.2 παρ.4 του Ν.2523/1997 που αντικαταστάθηκε με τις διατάξεις του άρθρ. 26 παρ.1 του Ν.3943/2011, ορίστηκε ως ανώτατο όριο επιβολής πρόσθετων φόρων για υποβολή ανακριβούς δήλωσης ποσοστό 120%, για φύλλα ελέγχου και πράξεις που εκδίδονται μετά την 31-03-2011, ημερομηνία ισχύος του νόμου.

Επειδή σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 17 του άρθρου 72 του Ν.4174/2013 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 49 του Ν. 4509/2017 (ΦΕΚ Α' 201) ορίζεται ότι:

«Για πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου που αφορούν εν γένει φορολογικές υποχρεώσεις, χρήσεις, περιόδους ή υποθέσεις έως και τις 31-12-2014 επιβάλλεται, αντί του πρόσθετου φόρου του άρθρου 1 του Ν. 2523/1997, πρόστιμο που ισούται με το άθροισμα του προστίμου των άρθρων 58, 58Α παράγραφος 2 ή 59 του παρόντος κατά περίπτωση, πλέον του τόκου του άρθρου 53 του παρόντος, ο οποίος υπολογίζεται από την 01-01-2015 και μέχρι την έκδοση του εκτελεστού τίτλου, εφόσον αυτό συνεπάγεται επιεικέστερη μεταχείριση του φορολογούμενου. Σε κάθε περίπτωση, μετά την απόκτηση του εκτελεστού τίτλου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 53 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας».

Επειδή σύμφωνα με τη διάταξη των παρ. 2 & 6 του άρθρου 49 του Ν. 4509/2017 ορίζεται ότι:

«2. Οι διατάξεις της παρ. 17 του άρθρου 72 του Ν. 4174/2013, όπως αντικαθίστανται με την παράγραφο 1 του παρόντος, εφαρμόζονται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποθέσεων. Ως εκκρεμείς υποθέσεις νοούνται οι υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών ή των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων ή του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν άσκησης ενδικοφανούς ή δικαστικής προσφυγής ή τακτικού ενδίκου μέσου ή αίτησης αναίρεσης ή εκείνες για τις οποίες εκκρεμεί η προθεσμία άσκησης ενδικοφανούς ή δικαστικής προσφυγής ή τακτικού ενδίκου μέσου ή αίτησης αναίρεσης, καθώς και οι υποθέσεις για τις οποίες έχουν εκδοθεί οι σχετικές πράξεις ή αποφάσεις αλλά δεν έχουν κοινοποιηθεί στον φορολογούμενο. Ως εκκρεμείς νοούνται, επίσης, οι υποθέσεις οι οποίες έχουν συζητηθεί και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση του δικαστηρίου ή έχει εκδοθεί μη αμετάκλητη απόφαση αλλά δεν έχει κοινοποιηθεί στον φορολογούμενο.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται από 01-01-2018.».

Επειδή σύμφωνα ΠΟΛ. 1003/2018 στην οποία αναφέρεται ότι:

« Με τις διατάξεις της [παρ. 1](#) τροποποιείται η [παρ. 17 του άρθρου 72](#) του Κ.Φ.Δ. και ορίζεται ότι για πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου που εκδίδονται από την έναρξη ισχύος του άρθρου 49, ήτοι 01-01-2018, σύμφωνα με την παρ. 6 αυτού, και αφορούν χρήσεις, περιόδους, υποθέσεις ή φορολογικές υποχρεώσεις προ της εφαρμογής του Κ.Φ.Δ., επιβάλλεται αντί του πρόσθετου φόρου ανακρίβειας ή μη υποβολής δήλωσης που προβλέπεται από τις διατάξεις του [άρθρου 1](#) του Ν. [2523/1997](#), πρόστιμο που ισούται με το άθροισμα του προστίμου που προβλέπεται από τις διατάξεις των [άρθρων 58, 58Α παρ.2](#) ή [59](#) του Κ.Φ.Δ., κατά περίπτωση, πλέον του τόκου που προβλέπεται από τις διατάξεις του [άρθρου 53](#) του Κώδικα, υπολογιζόμενου για τη χρονική περίοδο από 01-01-2015 έως την ημερομηνία έκδοσης της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού, εφόσον το άθροισμα αυτό συνεπάγεται την επιεικέστερη μεταχείριση του φορολογούμενου.

Για την παραπάνω σύγκριση, στο προαναφερόμενο άθροισμα υπολογίζεται το ποσό που προβλέπεται από τις διατάξεις των [άρθρων 58, 58Α παρ.2 ή 59](#) του Κ. Φ.Δ., κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από το εάν το πρόστιμο που προβλέπεται με τις διατάξεις του [άρθρου 54](#) του Κ.Φ.Δ. για τις παραβάσεις της μη υποβολής δήλωσης των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού, είναι, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της [παρ. 6 του άρθρου 62](#) Κ. Φ.Δ., μεγαλύτερο του προκύπτοντος με βάση τις διατάξεις των [άρθρων 58, 58Α παρ.2 ή 59](#) του Κ.Φ.Δ.....

Επί των εκκρεμών υποθέσεων της [παρ. 2](#), η εφαρμογή της επιεικέστερης κύρωσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη αυτή, λαμβάνει χώρα με βάση απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών ή απόφαση των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων ή του Συμβουλίου της Επικρατείας».

Επειδή ο θεσμός της προσωρινής προεκτίμησης ακινήτων που εφαρμόστηκε με το Ν. 1947/1991, θεσπίστηκε αποκλειστικά για τις φορολογίες Γονικών Παροχών, Δωρεών και Μεταβιβάσεων.

Επειδή με έκθεση εκτίμησης είχε οριστεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ προσωρινή τιμή ποσού 150.000,00€ για το οικόπεδο χωρίς κτίσμα, εκτάσεως 757,72τμ κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή κείμενο εντός σχεδίου πόλεως του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού ΠΟΡΤΟ ΓΕΡΜΕΝΟΥ, ενταχθέν σύμφωνα με εγκεκριμένη μελέτη δυνάμει της/2003 απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ (.....-2003), της Δ.Ε. Βιλλίων του Δήμου Μάνδρας Ειδυλλίας, Περιφερειακής Ενότητας Δ. Αττικής, με απόσταση από τη θάλασσα περίπου 180 μέτρα, την οποία ο προσφεύγων δεν αποδέχθηκε με υποβολή δήλωσης εντός διμήνου, με αποτέλεσμα να διενεργηθεί έλεγχος χωρίς η προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Επειδή για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κατά την υποβολή της με αριθ./08-02-2017 δήλωσης Φ.Μ.Α. ελήφθη υπόψη από το βιβλίο συγκριτικών της Δ.Ο.Υ. το πιο κάτω συγκριτικό στοιχείο:

Δήλ. Φ.Μ.Α./20-12-2011: μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως 1.978,25τμ (ποσοστού 118ο/οο) στην ίδια περιοχή (Ο.Τ.51) και σε απόσταση 50 μέτρων από τη θάλασσα, προς οριστική αξία 214,00€/τμ.

Επειδή το κρινόμενο και το συγκριτικό είναι ομοειδή, εφόσον πρόκειται για οικόπεδα και πρόσφορα τοπικά, εφόσον βρίσκονται στην ίδια περιοχή.

Επειδή το κρινόμενο πλεονεκτεί του συγκριτικού ως προς το ποσοστό κυριότητας (100%), την έκταση (757,72τμ) και το χρόνο φορολογίας (2017) και μειονεκτεί λόγω μεγαλύτερης απόστασης από τη θάλασσα (180 μέτρα).

Όσον αφορά το χρόνο φορολογίας επειδή η αγορά ακινήτων διένυε το 7^ο συνεχόμενο έτος ύφεσης λόγω της οικονομικής κρίσης που επηρέασε την αγορά των ακινήτων, αυτό θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ένα επιπλέον μειονέκτημα.

Επειδή για την εκτίμηση του κρινόμενου ακινήτου δεν προσκομίστηκε κάποιο άλλο πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο από τον προσφεύγοντα, που να αφορούσε παρεμφερείς συνθήκες με το ακίνητό του, προκειμένου να ληφθεί υπόψη από τον έλεγχο.

Επειδή την ίδια ημερομηνία με την υποβολή της με αριθ./08-02-2017 δήλωσης Φ.Μ.Α. από τον προσφεύγοντα, συνυποβλήθηκε από τον πωλητή η με αριθ./2017 δήλωση μεταβίβασης του ιδίου ακινήτου λόγω χρησικτησίας και εκδόθηκε η με αριθ./09-10-2018 εντολή ελέγχου.

Σύμφωνα με την έκθεση απόψεων του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ «για το ίδιο ακίνητο ο πωλητής που έκανε επίκληση χρησικτησίας, με σκοπό την μεταβίβαση, αποδέχθηκε την ίδια τιμή, καθιστώντας την οριστική, κατά συνέπεια, κατά την μεταβίβαση του ακινήτου από τον πωλητή προς τον αγοραστή, ορθώς προσδιορίστηκε η ίδια αξία για το ίδιο ακίνητο, ήτοι στις 150.000,00€».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 του Ν. 4174/2013 η φορολογική διοίκηση έχει υποχρέωση να παρέχει σαφή, ειδική και επαρκή αιτιολογία για την νομική βάση τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση πράξης και τον προσδιορισμό φόρου.

Επειδή οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 21-12-2018 έκθεση ελέγχου και στην από 12-02-2019 έκθεση απόψεων του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ, επί των οποίων εδράζεται η προσβαλλόμενη οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές κι 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 αριθ. πρωτ./30-01-2019 ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜκαι την **επικύρωση** της με αριθ./21-12-2018 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ

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

ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ:/21-12-2018

Διαφορά φόρου	4.050,00€
Δημοτ. φόρος 3%	121,50€
Τόκοι/πρόστιμα	2.755,69€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	6.927,19€

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

Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤ.ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΦΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

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 .