



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604536

ΦΑΞ : 213 1604567

Καλλιθέα 13.12.2019

αριθμός απόφασης 3572

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. (ΦΕΚ 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 1069/4.03.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την με αριθ. ΔΕΔ 1126366ΕΞ2016/30.08.2016(ΦΕΚ2759/τ.β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 18.07.2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ., με έδρα την, οδός, αρ., κατά α)της με αριθ./2019 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, β)του με αριθ./2019 Σημειώματος Διαπιστώσεων Ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου καθώς και κάθε άλλης συναφούς πράξεως ή παραλείψεως και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθ./2019 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου και το με αριθ./2019 Σημειώματος Διαπιστώσεων της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Την με αριθ. πρωτ./2019 έκθεση απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

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

Επί της από 18.07.2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», 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 αρ./2019 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας διαφορά κύριου φόρου μεταβίβασης ακινήτου ύψους 15.046,30 ευρώ, πλέον δημοτικός φόρος 451,38 ευρώ, πλέον την επιεικέστερη κύρωση του άρθρου 49 του ν.4174/2013 ποσού 13.454,40 ευρώ, ήτοι συνολικό ποσό φόρου για καταβολή 28.952,08 ευρώ.

Η ως άνω διαφορά φόρου προέκυψε κατόπιν των διαπιστώσεων ελέγχου της από 5.06.2019 έκθεσης ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου της ελεγκτού της Δ.Ο.Υ. Πύργου, Ειδικότερα, κατόπιν έκδοσης της με αριθ./2019 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, διενεργήθηκε έλεγχος στη δήλωση Φ.Μ.Α./2014, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβαζόμενου ακινήτου με χρόνο υπολογισμού την ημερομηνία υπογραφής του προσυμφώνου με αριθ./2013, σε συνδυασμό με την ημερομηνία του οριστικού συμβολαίου με αριθ./2014 της συμβολαιογράφου Ο έλεγχος, αφού έλαβε υπόψη του συγκριτικά στοιχεία από τα βιβλία τιμών της υπηρεσίας και συνεκτίμησε τα ιδιαίτερα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου προσδιόρισε την αγοραία αξία του κατά την ημερομηνία σύνταξης του προσυμφώνου, σε συνδυασμό με την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α., σε 197.462,40 ευρώ, αντί της δηλωθείσας αξίας των 47.000,00 ευρώ.

Σύντομο ιστορικό

Η προσφεύγουσα υπέβαλλε στη Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου την με αριθ./2014 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (βάσει του με αρ./2013 προσυμφώνου πώλησης αστικού ακινήτου της συμβολαιογράφου και κατόπιν με το αρ./2014 συμβόλαιο πώλησης ακινήτου της ίδιας συμβολαιογράφου), προκειμένου για την αγορά ενός ακινήτου με αξία τιμήματος 47.000,00 ευρώ από την πωλήτρια του, με Α.Φ.Μ., κάτοικο Ειδικότερα, επρόκειτο για την αγορά ενός οικοπέδου άρτιου αλλά μη οικοδομήσιμου (σύμφωνα με το Π.Δ. της/1985), εκτάσεως κατά τον τίτλο κτήσης του 3.636,00 τ.μ. και μετά από πρόσφατη καταμέτρηση 3.291,04 τ.μ., ευρισκόμενου στη θέση

«.....» εντός του οικισμού, της δημοτικής ενότητας του δήμου Το εν λόγω ακίνητο απέχει 300 μέτρα από τη θάλασσα και βρίσκεται διέξοδο σε δημοτική οδό μέσω ιδιωτικής εμβασίας πλάτους 3 μέτρων, ενώ συνορεύει με ιδιοκτησία της αγοράστριας εταιρείας «.....» (με μήκος 48,97 μ.), εντός του οποίου υπάρχουν 80 ελαιόδεντρα. Η προσφεύγουσα, στις 5.06.2014 παρελήφθη από τη Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου η με αρ./2014 δήλωση Φ.Μ.Α. και σε εκτέλεση του προσυμφώνου κατεβλήθη ο φόρος βάσει δήλωσης ποσού 4.429,00 ευρώ. Στη συνέχεια η Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου προέβη σε προεκτίμηση, η αξία της οποίας δεν έγινε αποδεκτή εντός διμήνου ανατρεπτικής προθεσμίας από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 3 του ν.1521/1950. Κατόπιν των ανωτέρω η αρμόδια Δ.Ο.Υ. Πύργου διενήργησε έλεγχο με την έκδοση της αριθ./2019 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση άλλως την μεταρρύθμιση της προσβαλλόμενης πράξης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου καθώς και την απαλλαγή της από κάθε κύριο και πρόσθετο φόρο, προβάλλοντας τους κάτωθι ισχυρισμούς:

- Η επίδοση της γνωστοποίησης εντολής ελέγχου έγινε εκπρόθεσμα και συγκεκριμένα την 7.05.2019, με αποτέλεσμα να μην έχει τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία έκδοσης της προσωρινής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού και του σημειώματος διαπιστώσεων, να μην έχει τηρηθεί το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ακροάσεως του πολίτη προ της έκδοσης δυσμενούς διοικητικής πράξεως και τη στέρηση του δικαιώματος μείωσης του προστίμου και του φόρου στο 60%.
- Η εκτίμηση της συνολικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι από την μια μεριά υπερβολική και από την άλλη άδικη, δεδομένου ότι η Φορολογική Αρχή, που φέρει το βάρος της απόδειξης, τελείως αβασάνιστα, αυθαίρετα και αδικαιολόγητα ανέβασε την αξία στο ποσό των 197.462,40 ευρώ χωρίς κανένα απολύτως σύννομο συγκριτικό στοιχείο και χωρίς να γίνει επιτόπιος έλεγχος. Επιπλέον οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων κατά το έτος 2013 δεν δικαιολογούν καμία αύξηση καθώς υπάρχει ραγδαία πτώση της αξίας των ακινήτων και μηδενική ζήτηση.
- Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου έπρεπε να ληφθεί υπόψη ότι η προσφεύγουσα εταιρεία με το αρ./2001 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου, απέκτησε την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή όμορου οικοπέδου με το επίδικο εκτάσεως 2.620,16 τ.μ. έναντι του τιμήματος των 64.563,46 ευρώ, ενώ η Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου είχε προσδιορίσει την αξία του σε 70.432,87 ευρώ. Το εν λόγω οικόπεδο απέχει 125 μ. από τη θάλασσα ενώ το επίδικο απέχει 300 μ. και πλεονεκτεί διότι είναι γωνιακό με πρόσωπο 28,27 μ. σε δημοτικό δρόμο και 72,75 μ. σε δημοτικό δρόμο, ενώ το επίδικο βρίσκεται διέξοδο σε δημοτικό δρόμο με ιδιωτική εμβασία πλάτους 3 μ., επιπλέον είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ενώ το επίδικο είναι μη οικοδομήσιμο. Υπάρχει μια

αδικαιολόγητη αύξηση σε 12 χρόνια, από 26,88 ευρώ /τ.μ. σε 60 ευρώ/τ.μ., ενώ οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα ακολουθούν εξαιρετικά φθίνουσα πορεία τα τελευταία έτη.

- Ο ισχυρισμός του ελέγχου ότι το υπό κρίση ακίνητο συνορεύει με την ξενοδοχειακή μονάδα στερείται νομικής βάσης καθώς δεν αποτελεί λόγο αύξησης της αξίας του ακινήτου αλλά μάλλον μείωσης καθώς οι κτηριακές εγκαταστάσεις της μονάδας κρύβουν τη θέα του επίδικου προς τη θάλασσα.
- Είναι αόριστος και απορριπτέος ο ισχυρισμός του ελέγχου ότι ο οικισμός δροσιάς είναι τουριστικά αναπτυσσόμενος και υπάρχει αυξητική τάση των συγκριτικών στοιχείων στην περιοχή, καθώς από το 1997 που αποκτήσαμε το ξενοδοχείο, χτίστηκαν άλλα 3 μόνο ξενοδοχεία. Αναφέρει την περίπτωση υποβολής της με αρ./2017 δήλωσης Φ.Μ.Α. που αφορά πώληση ακινήτου εντός οικισμού, συνορεύον με δύο δημοτικούς οδούς σε δύο πλευρές και με καθορισμένο αιγιαλό, όπου η εκτίμηση της εφορίας ήταν 45 ευρώ/τ.μ.
- Τα συγκριτικά στοιχεία που λαμβάνει υπόψη της η φορολογική αρχή δεν είναι πρόσφορα γιατί είναι άρτια και οικοδομήσιμα, ενώ το υπό κρίση δεν είναι οικοδομήσιμο, ούτε έχει διέξοδο σε οδό παρά μέσω ιδιωτικής εμβασιάς και απέχει λιγότερο από τη θάλασσα.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 397 και 398 παρ. 1 του ν.4512/2018, τροποποιήθηκαν τα άρθρα 18, 19 και 72 παρ. 18 του ν.4174/2013.

Επειδή, περαιτέρω με την ΠΟΛ 1073/17.04.2018 παρασχέθηκαν οδηγίες για την κοινοποίηση των εντολών ελέγχου για την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 397 και 398 παρ. 1 του ν.4512/2018 (Α'5) αναφορικά με την τροποποίηση των άρθρων 18, 19 και 72 παρ. 18 του ν.4174/2013 (Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας – Κ.Φ.Δ., Α' 170):

«1. Αναφορικά με την κοινοποίηση στον φορολογούμενο της εντολής φορολογικού ελέγχου προς τον σκοπό εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 18, 19 και 72 παρ. 18 του ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 49 του ν.4509/2017 και των άρθρων 397 και 398 παρ. 1 του ν.4512/2018, διευκρινίζεται ότι η εντολή ελέγχου κοινοποιείται στον φορολογούμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Κ.Φ.Δ., πριν την έναρξη του φορολογικού ελέγχου και σε κάθε περίπτωση εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών από την έκδοσή της. Διευκρινίζεται ότι κοινοποίηση της εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης του άρθρου 14 του Κ.Φ.Δ. δύναται να διενεργηθεί και στο κατάστημα της υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ. ή Ελεγκτικό Κέντρο) που την εξέδωσε, με τη συναίνεση του προσώπου προς το οποίο αυτή γίνεται (σχετ. άρθρο 47 παρ. 1 του Κ.Δ.Δ.). Με την κοινοποίηση της εντολής ελέγχου ή της πρόσκλησης του άρθρου 14 του Κ.Φ.Δ. γνωστοποιείται στον φορολογούμενο, σύμφωνα με το υπόδειγμα, που επισυνάπτεται στην παρούσα, η δυνατότητα για υποβολή εκπροθέσμων φορολογικών δηλώσεων μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού καθώς και ο προβλεπόμενος περιορισμός των σχετικών προστίμων σε περίπτωση άμεσης εξόφλησης, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις.....».

Επειδή, η εντολή ελέγχου κοινοποιείται στον φορολογούμενο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Κ.Φ.Δ. πριν την έναρξη του φορολογικού ελέγχου, και σύμφωνα με τις ίδιες διατάξεις

ορίζεται ότι σε περίπτωση που η πράξη αποστέλλεται με συστημένη επιστολή θεωρείται ότι έχει νομίμως κοινοποιηθεί μετά την παρέλευση δεκαπέντε (15) ημερών από την ημέρα αποστολής, εάν η ταχυδρομική διεύθυνση του παραλήπτη βρίσκεται στην Ελλάδα.

Επειδή, εν προκειμένω ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Πύργου εξέδωσε την με αρ. πρωτ./2019 γνωστοποίηση έκδοσης εντολής (άρθρο 5 παρ. 2,3,5 ν.4174/2013), προκειμένου να γνωστοποιήσει στην ελεγχόμενη την έκδοση της με αριθ./2019 εντολής μερικού φορολογικού ελέγχου της αρ./2014 δήλωσης Φ.Μ.Α., τη δυνατότητα υποβολής εκπρόθεσμων συμπληρωματικών δηλώσεων Φ.Μ.Α. μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου καθώς και τον προβλεπόμενο περιορισμό των σχετικών προστίμων σε περίπτωση άμεσης εξόφλησης. Η ως άνω γνωστοποίηση εστάλη στην προσφεύγουσα εταιρεία ταχυδρομικώς με συστημένη επιστολή (RE.....GR), σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του αρ. 5 του Κ.Φ.Δ.

Επειδή, στην υπό κρίση περίπτωση η Δ.Ο.Υ. Πύργου εξέδωσε το με αριθ. πρωτ./2019 Σημείωμα Διαπιστώσεων και την με αριθ./2019 προσωρινή πράξη προσδιορισμού του φόρου, όπου επιδόθηκαν στην προσφεύγουσα και εξέθεσε τις απόψεις-αντιρρήσεις της με το αριθ. πρωτ./2019 έγγραφό της, συνεπώς δεν υφίσταται στέρηση του δικαιώματος ακρόασης που κατοχυρώνεται στο άρθρο 20§2 του Συντάγματος.

Επειδή, άλλωστε η ως άνω διαδικασία γνωστοποίησης της εντολής ελέγχου δεν αποτελεί ουσιώδη τύπο της διαδικασίας, ως εκ τούτου δεν υφίσταται τυπική πλημμέλεια έκδοσης της προσβαλλόμενης πράξης και συνεπώς δεν υφίσταται λόγος ακύρωσης αυτής.

Επειδή κατόπιν των ανωτέρω, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί μη τήρησης της προβλεπόμενης από τις διατάξεις διαδικασίας και εκπρόθεσμης γνωστοποίησης της έκδοσης εντολής ελέγχου τυγχάνει απορριπτέος ως αβάσιμος.

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 πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας 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 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 πλησιόχρων 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 στην προκειμένη περίπτωση το υπό κρίση οικόπεδο βρίσκεται σε οικισμό που δεν έχει υπαχθεί στο αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων κατά το έτος φορολογίας, και η Φορολογική Αρχή χρησιμοποίησε τα εξής συγκριτικά στοιχεία από τα βιβλία τιμών της υπηρεσίας: α)Ζ...../..... με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο στη θέση της δημοτικής ενότητας του Δήμου

..... εκτάσεως 749 τ.μ. και εκτιμήθηκε οριστικά προς 90 ευρώ/τ.μ. (απόσταση από θάλασσα 260 μέτρα) και β)Φ.Μ.Α. &/2014 με τις οποίες μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέση της δημοτικής ενότητας του Δήμου εκτάσεως 543,41 τ.μ. και εκτιμήθηκε οριστικά προς 85 ευρώ/τ.μ. (απόσταση από θάλασσα 300 μ.).

Επειδή, σύμφωνα με την από 5.06.2019 έκθεση ελέγχου Φ.Μ.Α. ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη του ότι: α)το κρινόμενο οικόπεδο βρίσκεται στην ίδια θέση (.....) με τα ως άνω συγκριτικά στοιχεία, σε ίση απόσταση από την θάλασσα, ως εκ τούτου πλεονεκτεί έναντι του πρώτου ως προς τον χρόνο μεταβίβασης ενώ μειονεκτεί ελάχιστα χρονικά έναντι του δεύτερου, β)το κρινόμενο οικόπεδο μειονεκτεί και από τα δύο συγκριτικά ως προς την μεγαλύτερη έκτασή του και το μη οικοδομήσιμο του οικοπέδου, βρίσκει διέξοδο σε δημοτική οδό μέσω ιδιωτικής εμβασιάς πλάτους 3 μέτρων, ενώνεται όμως με ιδιοκτησία της αγοράστριας εταιρείας «.....», προσδιόρισε την αγοραία αξία του ακινήτου με ημερομηνία σύνταξης του προσυμφώνου 26.12.2013, σε συνδυασμό με την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης 5.06.2014 και σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 1521/1950 άρθρο 3 παρ. α' & ν.3220/2004, σε 60,00 ευρώ/τ.μ. Επίσης, ο έλεγχος σημειώνει ότι ο οικισμός της τοπικής κοινότητας, της δημοτικής ενότητας του Δήμου, είναι οικισμός παραθαλάσσιος, τουριστικά αναπτυσσόμενος (υπάρχουν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις), γεγονός το οποίο συνάδει και με την αυξητική τάση των συγκριτικών στοιχείων που τηρούνται στην υπηρεσία και αφορούν την εν λόγω περιοχή.

Επειδή όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, η Φορολογική Αρχή έχει λάβει υπόψη της τα σημεία που πλεονεκτεί και μειονεκτεί το υπό κρίση ακίνητο έναντι των συγκριτικών που χρησιμοποίησε (θέση, απόσταση από θάλασσα, χρόνο μεταβίβασης, έκταση, οικοδομήσιμο ή μη, διέξοδο σε οδό).

Επειδή, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας εταιρείας περί αυθαίρετης και αδικαιολόγητης κρίσης του ελέγχου απορρίπτεται ως αβάσιμος.

Επειδή με τις διατάξεις της περ. α της παρ.2 του άρθρου 23 του Ν.4174/2013 ορίζεται ότι η φορολογική διοίκηση δύναται να διενεργεί φορολογικό έλεγχο από τα γραφεία της, με βάση τις οικονομικές καταστάσεις, δηλώσεις και λοιπά έγγραφα που υποβάλλει ο φορολογούμενος, καθώς και έγγραφα και πληροφορίες που έχει στην κατοχή της.

Επειδή η φορολογική διοίκηση δύναται να διενεργεί φορολογικό έλεγχο από τα γραφεία της και παρά το γεγονός ότι δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και επιτόπιος έλεγχος, ελήφθη υπόψη κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο που ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας, οπότε ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας περί μη διενέργειας επιτόπιας αυτοψίας και ελέγχου απορρίπτεται ως αβάσιμος.

Επειδή, όσον αφορά τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας εταιρείας ότι η Φορολογική Αρχή προκειμένου για τον προσδιορισμό της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου έπρεπε να λάβει υπόψη της το με αριθ./2001 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου, σύμφωνα με το οποίο μεταβιβάστηκε όμορο οικόπεδο προς 26,88 ευρώ/τ.μ., δεν μπορεί να γίνει δεκτός καθώς το

συγκεκριμένο στοιχείο δεν είναι χρονικά πρόσφορο. Ομοίως, απρόσφορο χρονικά τυγχάνει το ακίνητο που μεταβιβάστηκε προς 45,00 ευρώ/τ.μ. με την αριθ./2017 Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου που αφορά το με αριθ./2019 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου

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

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 30.07.2019 έκθεση απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου και στην από 5.06.2019 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, 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 ημερομηνία κατάθεσης 18.07.2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ., με έδρα την, οδός, αρ., και την επικύρωση της αρ./2019 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση ΑΡΙΘ.ΠΡΑΞΗΣ: (...../2019):

Διαφορά φόρου	15.046,30 €
Δημοτ. φόρος 3%	451,38 €
Επιεικέστερη κύρωση του αρ. 49 του ν.4509/2017	13.454,40 €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	28.952,08 €

Εντελλόμεθα όπως 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 ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ 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.