



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604554

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 18/6/2020

Αριθμός απόφασης 1154

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 τροποποιήθηκε και ισχύει.
- β. Του άρθρου 10 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)», όπως αναριθμήθηκε τροποποιήθηκε και ισχύει
- γ. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.
- δ. Του άρθρου έκτου, παράγραφος 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), καθώς και της υπ' αριθμ. Α 1122/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 2088/31-05-2020).

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

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 22/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας, με την επωνυμία, ΑΦΜ με έδρα την, οδός κατά της υπ' αριθ...../2019 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ./2019 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 20/12/2020 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 22/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας, με την επωνυμία, 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...../2019 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 49.600,31 €, πλέον 49.059,66€ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως :

Σε εκτέλεση της αριθμ./2019 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς διενεργήθηκε έλεγχος προκειμένου να προσδιοριστεί η φορολογητέα αξία μεταβιβασθέντος με το αριθμ./2014 συμβολαίου της Συμβ/φου, ενός οικοπέδου επιφάνειας 2.063,50 τ.μ. κείμενο εντός σχεδίου, εντός του Βιομηχανικού Πάρκου ΒΙ.ΠΑ. του Δήμου, στη Θέση στα Ο.Τ., και, στην οδό αρ., για το οποίο υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς η αριθμ./2014 δήλωση φόρου μεταβίβασης και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος.

Το κρινόμενο ακίνητο υπάγεται στον Ν 1337/83, έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα και δεν έχει συνταχθεί η πράξη εφαρμογής, σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο από το ανωτέρω οικόπεδο:

1.τμήμα 5,70 τ.μ. κείμενο εντός του Ο.Τ. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ.

2.τμήμα 207,50 τ.μ. ρυμοτομείται από την οδό

3. τμήμα 661,50 τ.μ. κείμενο εντός του Ο.Τ. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ.

4. τμήμα 70,10 τ.μ ρυμοτομείται από την οδό (πεζόδρομο) μεταξύ των Ο.Τ. Ο.Τ.

5. τμήμα 1.118,70 τ.μ κείμενο εντός του Ο.Τ. χαρακτηρίζεται ως οικοδομήσιμος χώρος.

Η αρμόδια υπηρεσία απέστειλε στην προσφεύγουσα την 1/7/2019 το με αρ. πρωτ./2019 έγγραφο, με το οποίο κοινοποιήθηκε η εντολή ελέγχου και η γνωστοποίηση δυνατότητας υποβολής εκπρόθεσμων φορολογικών δηλώσεων.

Από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία του κρινόμενου ακινήτου ελήφθησαν υπόψη τα κάτωθι στοιχεία:

1. Ότι το οικόπεδο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 589/Δ2005).
2. Δεν έχει ολοκληρωθεί η σύνταξη της πράξης εφαρμογής σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 1337/1983
3. Τα συγκριτικά στοιχεία:

α. Στις 23/2/2010 μεταβιβάστηκε στην ίδια θέση (ΟΤ οδός) οικόπεδο εντός σχεδίου τ.μ. 273,81 X 900€/ τ.μ.

β. Στις 17-12-2010 μεταβιβάστηκε στο Ο.Τ. εντός σχεδίου οικόπεδο τ.μ. 4.029,40 X 1.320,00 ευρώ (τίμημα το οποίο πληρώθηκε βάσει δήλωσης **1.846,17 ευρώ /τ.μ.**)

Το κρινόμενο πλεονεκτεί ως προς το χρόνο φορολογίας έναντι των συγκριτικών και μειονεκτεί ως προς την έκταση.

Στην συνέχεια προσδιορίστηκε η αξία κατά την 30-05-2014 ως κάτωθι:

Τμήμα οικοπέδου (Κ/Ε) 1.118,70 τ.μ. X 1.320,00 ευρώ το τ.μ. = 1.476.684,00 ευρώ.

Τμήμα οικοπέδου ρυμοτομούμενο (Κ.Χ.Π.) 944,80 τ.μ. X 480,00 ευρώ το τ.μ. = 453.504 ευρώ

Συνολική αξία οικοπέδου βάσει ελέγχου 1.930.188,00 ευρώ έναντι δηλώσεως 325.000,00 ευρώ.

Ακολούθως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν.4174/2013 συντάχθηκε το με αρ. πρωτ./2019 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου και η αντίστοιχη προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου τα οποία κοινοποιήθηκαν στην προσφεύγουσα προκειμένου να διατυπώσει τις απόψεις της επί αυτών.

Η προσφεύγουσα υπέβαλε το με αρ. πρωτ./2019 έγγραφό της με το οποίο ισχυρίστηκε ότι τα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου είναι απρόσφορα.

Ο ισχυρισμός αυτός δεν έγινε δεκτός από την έλεγχο και στην συνέχεια εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

1. Το πρώτο «συγκριτικό» στοιχείο είναι οικόπεδο κείμενο στην οδό αριθμ. εντός σχεδίου, επιφάνειας **273,81** τ.μ. το οποίο μεταβιβάστηκε την **23-2-2010** προς 900 ευρώ ανά τ.μ.

Το εν λόγω ακίνητο ουδεμία σχέση έχει με το κρινόμενο, δεν είναι ούτε πρόσφορο ούτε παρόμοιο συγκριτικό στοιχείο διότι:

Κείται στο Ο.Τ., μεταξύ των οδών & που και οι δύο αποτελούν κεντρικές οδούς της περιοχής. Η οδός εξυπηρετείται

από αστικά λεωφορεία των οποίων η στάση είναι σε πολύ κοντινή απόσταση από το εν λόγω ακίνητο.

Το κρινόμενο ακίνητο βρίσκεται κατ' ένα μέρος στο Ο.Τ.και μία και μόνη πλευρά συνορεύει με την **ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΗ ασφαλτοστρωμένη οδό** (.....), πολύ μακριά από κεντρική οδό και ουδόλως προσεγγίσιμο με Μ.Μ.Μ.

Επί πλέον πρόκειται για ακίνητο το οποίο είναι **ΑΜΕΣΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΙΜΟ** μη υπέχον ρυμοτομικό βάρος σε αντίθεση με το κρινόμενο το οποίο είναι **ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΚΑΙ ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ ΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΙΜΟ**.

Το δεύτερο «συγκριτικό» στοιχείο είναι οικόπεδο κείμενο στο Ο.Τ., εντός σχεδίου επιφάνειας **4.029,47 τ.μ.** το οποίο μεταβιβάστηκε την **23-2-2010** προς 1.320 ευρώ ανά /τ.μ.

Το εν λόγω ακίνητο ουδεμία σχέση έχει με το κρινόμενο δεν είναι ούτε πρόσφορο ούτε παρόμοιο συγκριτικό στοιχείο διότι:

Πρόκειται για ακίνητο με πολύ μεγαλύτερο εμβαδόν και το οποίο δεν μπορεί να συγκριθεί με το κρινόμενο, διότι το εν λόγω ακίνητο και μόνον λόγω του εμβαδού του (μεγαλύτερο των 4 στρεμμάτων) **είναι άμεσα οικοδομήσιμο και εμπορικά εκμεταλλεύσιμο**, ενώ το κρινόμενο είναι **μη οικοδομήσιμο και μη εμπορικά εκμεταλλεύσιμο** διότι «... Για την έκδοση άδειας οικοδομής απαραίτητη προϋπόθεση είναι η σύνταξη της πράξης εφαρμογής και η κύρωση της σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.».

2.Η κατά την έννοια του νόμου (άρθρο 32 ν. 3842/2010) πρόβλεψη δύο διαφορετικών μεθόδων κανονιστικού προσδιορισμού - μιας για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας τους και μιας άλλης για τα οικόπεδα εκτός του συστήματος αυτού - αποβλέπει στον προσδιορισμό της πραγματικής αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων, ώστε να μην φορολογείται πλασματική φορολογητέα ύλη, και για τον λόγο αυτόν **η αγοραία τους αξία προσδιορίζεται βάσει της «κατώτερης τιμής» ανά τετραγωνικό μέτρο συγκριτικού στοιχείου σε επίπεδο «δήμου ή κοινότητας»** (Σ.τ.Ε. 3833/2014 τμήμα Β).

Εξάλλου, όπως δέχεται το Συμβούλιο της Επικράτειας με την υπ' αριθ. 4003/2014 Ολομέλεια απόφαση του:

«Επειδή από τα στοιχεία του φακέλου, αλλά και τα διδάγματα της κοινής πείρας, προκύπτει ότι κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, και ιδίως από το έτος 2011, οι τιμές των ακινήτων στην χώρα μειώνονται.

Ειδικότερα, στην έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2012 αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι: «Η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά των κατοικιών συνεχίστηκε με εντονότερο ρυθμό το 2012, ειδικότερα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 11,7% το 2012 έναντι 5,5% το 2011, 4,7% το 2010 και 3,7% το 2009. Από την αρχή της τρέχουσας κρίσης (γ' τρίμηνο του 2008) έως το δ' τρίμηνο του 2012 η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων έφθασε σε ονομαστικούς όρους το 27,9%».

Επίσης το Συμβούλιο της Επικράτειας με την υπ' αριθ. 1582/2015 τμήμα Β απόφαση του αναφέρεται στην έκθεση του ίδιου, δηλ. του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος, για το έτος 2013

συμφώνως με την οποία, μεταξύ άλλων, σημειώνονται τα εξής: «Στην αγορά των κατοικιών η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς από το 2011 και μετά. Στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν σωρευτικά από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το τελευταίο τρίμηνο του 2013 κατά 33,4%. Τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικό γραφεία δείχνουν ακόμη μεγαλύτερη μείωση. Ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων εμφανίζει επίσης δραματική συρρίκνωση τα τελευταία έτη ... Οι αγοραίες αξίες συρρικνώθηκαν περαιτέρω το 2013 με μέσο ετήσιο ρυθμό -16,9%».

Προς επίρρωση των ανωτέρω και η έκθεση του Διοικητή της Τ.τ.Ε. για το 2014 (προσκομιζόμενο σχετικό 2) η οποία αναφέρει ότι : «Στην διάρκεια του 2014 συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες, τις τιμές και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Σωρευτικά πάντως από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το τελευταίο τρίμηνο του 2014, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 38,1% με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (**Αθήνα: -40,4%, Θεσσαλονίκη: -42,4%**), ενώ ακόμη μεγαλύτερη μείωση δείχνουν τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία. Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, σημαντική μείωση των συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών. ...Τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων συρρικνώθηκαν περαιτέρω το 2014 (βλ. Πλαίσιο **11.4**). Η μέση ετήσια μείωση των τιμών των γραφείων και των καταστημάτων **συρρικνώθηκαν περαιτέρω το έτος 2014.**».

Δηλαδή οι ήδη μειωμένες τιμές στην αγορά ακινήτων σημείωσαν περαιτέρω πτώση ώστε οι τιμές για την Αττική του 2014 από αυτές του 2008 να σημειώσουν απόκλιση προς τα κάτω κατά ποσοστό 40,4%.

Με βάση τα παραπάνω, ακόμα και αν ήθελε υποτεθεί ότι τα τηρούμενα από την Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς στοιχεία μπορούν να αποτελέσουν συγκριτικά στοιχεία κατά την έννοια του νόμου και πάλι οι διενεργήσαντες τον έλεγχο θα έπρεπε να λάβουν υπόψη την κατώτερη τιμή όλων των μεταβιβάσεων που έχουν λάβει χώρα για την ένδικη θέση «.....» και να την προσαρμόσουν (μειώσουν) στην αγοραία αξία κατά τον χρόνο της μεταβιβάσεως διότι οι τιμές από το 2010 (συγκριτικό στοιχείο) έως το 2014 (κρινόμενη συναλλαγή) μειώθηκαν δραματικά.

Τα παραπάνω αγνοήθηκαν εντελώς από τον έλεγχο, όπως αγνοήθηκε και το εξής προφανές που προκύπτει και από το ίδιο το βιβλίο συγκριτικών στοιχείων που τηρείται στην Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς:

Όπως προκύπτει από την σελ. 59 του Ευρετηρίου Παρακολούθησης Τιμών Πωλήσεων Ακινήτων για την θέση «.....», όπου και το κρινόμενο, που τηρείται από την Υπηρεσία **ουδεμία καταγραφή μεταβιβάσεως υπάρχει για την περίοδο από τον 3/2012 έως και 6/2016.**

Είναι σαφές ότι το χρονικό διάστημα 2012-2016 ήταν ένα διάστημα απολύτως «νεκρό» συναλλακτικά, κατά το οποίο καμία μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε στην περιοχή, πλην ίσως των κρινόμενων μεταβιβάσεων, με τις αξίες που αναγράφονται στα οικεία συμβόλαια που υπέγραψε με τον πωλητή του ακινήτου.

Το έτος 2009 και με το υπ' αρ. /2009 συμβόλαιο η αγόρασε γειτονικό ακίνητο στη συμβολή των οδών & έκτασης 414,29 τ.μ. εντός σχεδίου (χωρίς να προκύπτει ρυμοτομικό βάρος) προς 796,54 ευρώ /τ.μ. όπως αποδέχθηκε και ο γενόμενος φορολογικός έλεγχος της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς. Εάν επ' αυτής της τιμής εφαρμοσθεί η καταγεγραμμένη μείωση τιμών (ως άνω) από την Τ.Τ.Ε. κατά 40,4% αποδεικνύεται ότι το 2014 η τιμή πώλησης θα ήταν 474,74 ευρώ το τ.μ.

Πιθανολογεί ότι ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία για το ρυμοτομούμενο τμήμα του κρινόμενου έλαβε υπ' όψη την συναλλαγή της 30-11-2016 (1110/30-11-2016), καταχωρημένη στην ως άνω σελίδα του ευρετηρίου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, δηλαδή για συναλλαγή που και πάλι δεν έχει καμία χρονική συνάφεια με την κρινόμενη συναλλαγή. Σε κάθε δε περίπτωση πρόκειται και πάλι για απρόσφορο συγκριτικό στοιχείο αφού αφορά σε ακίνητο που είναι γωνιαίο επί των οδών και, ευρίσκεται στην πρώτη παράλληλο του παράδρομου της Εθνικής Οδού (ιδιοκτησίας της), δηλαδή πρόκειται για προβεβλημένο εμπορικό ακίνητο.

2. Αγνοήθηκε παντελώς η αξία του κρινόμενου ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται από το ίδιο το Δημόσιο για τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. σε 93.000 ευρώ

3. Από σχετική ερευνά στο οικείο Κτηματολογικά Γραφείο, προέκυψε ενδεικτικά ότι:

Το έτος 2009 και με το υπ' αρ. /2009 συμβόλαιο η αγόρασε γειτονικό ακίνητο στη συμβολή των οδών & έκτασης 414,29 τ.μ. εντός σχεδίου (χωρίς να προκύπτει ρυμοτομικό βάρος) προς 796,54 ευρώ /τ.μ. όπως αποδέχθηκε και ο γενόμενος φορολογικός έλεγχος της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς. Εάν επ' αυτής της τιμής εφαρμοσθεί η καταγεγραμμένη μείωση τιμών (ως άνω) από την Τ.Τ.Ε. κατά 40,4% αποδεικνύεται ότι το 2014 η τιμή πώλησης θα ήταν 474,74 ευρώ το τ.μ.

3. Σε επίρρωση των προβληθέντων ανωτέρω ισχυρισμών προσκόμισε έκθεση εκτίμησης την οποία συνέταξε ο πιστοποιημένος πραγματογνώμονας του Πρωτοδικείου κ. της πλέον αξιόπιστης εταιρείας εκτίμησης ακινήτων (.....) στην οποία καταλήγει με τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους ότι η αξία του κρινόμενου ακινήτου το έτος 2014 ανήρχετο στο ποσό των 393.600,00 ευρώ (προσκομιζόμενο σχετικό 4).

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται υπ' 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 στον ίδιο ή σε προγενέστερο χρόνο, η 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.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 1 περ. ε' Ν 1521/1950 **ο χρόνος υπολογισμού** της φορολογητέας αξίας **είναι η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ...**

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 2 εδ. α', 3 και 4 α.ν. 1521/1950: "2. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και μέσα σε προθεσμία δύο εργάσιμων ημερών, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα όταν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, οπότε η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αυτού και την αναγράφει στο αντίτυπο της δήλωσης που παραδίδεται στους συμβαλλόμενους.

3.Ο βαρυνόμενος, κατά τις διατάξεις του παρόντος, με το φόρο που αναλογεί στην τυχόν υπάρχουσα διαφορά μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μπορεί μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να **επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων**, σύμφωνη με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει ταυτόχρονα τον φόρο που αναλογεί σ' αυτή, χωρίς πρόσθετο φόρο.

4.Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η ανωτέρω 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 πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων".

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ 1091/1996 στην οποία αναφέρεται ότιουσιώδη στοιχεία που επιδρούν αυξητικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων, κατά τρόπο αντικειμενικό είναι η αναβάθμιση μιας περιοχής λόγω ένταξης της στο σχέδιο πόλεως διάνοιξη δρόμων, ανέγερση εμπορικών κέντρων, δημιουργία πολιτιστικών κέντρων, χώρων αναψυχής κλπ... αντίθετα στοιχεία που επιδρούν μειωτικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων είναι θεομηνίες, πλημμύρες, πυρκαγιές, δέσμευση εκτάσεων κλπ...

Επειδή ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του κρινόμενου

Έλαβε υπόψη δύο συγκριτικά στοιχεία από τα βιβλία συγκριτικών της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, τα οποία είναι ομοειδή εφόσον πρόκειται για οικοπέδα και πρόσφορα/τοπικά συγκριτικά στοιχεία, εφόσον βρίσκονται στην ίδια ευρύτερη περιοχή το ένα (εντός ΒΙ.ΠΑ.) και στην ίδια θέση το άλλο (Ο.Τ.) και έκρινε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί ως προς το χρόνο φορολογίας έναντι των συγκριτικών και μειονεκτεί ως προς την έκταση.

Προσδιόρισε μικρότερη αξία για τα ρυμοτομούμενα τμήματα του κρινόμενου οικοπέδου (480€/τ.μ.) και αξία για το τμήμα του κρινόμενου οικοπέδου το οποίο χαρακτηρίζεται ως οικοδομήσιμος χώρος (1.320€/τ.μ.)

Ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι λήφθηκε υπόψη συγκριτικό το οποίο αφορά άμεσα

οικοδομήσιμο και εμπορικά εκμεταλλεύσιμο ακίνητο, σε αντίθεση με το κρινόμενο μη οικοδομήσιμο ακίνητο, απορρίπτεται καθώς ο έλεγχος έλαβε υπόψη του την αξία συγκριτικών όμοιων ως προς το χαρακτηριστικό της δυνατότητας εκμετάλλευσης/ οικοδομησιμότητας χωρίς να επηρεαστεί από την αξία του τιμήματος βάσει του οποίου η αξία ανά τ.μ. του συγκριτικού ανήλθε στις 1.846,17/τ.μ.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι αγνοήθηκε παντελώς η αξία του κρινόμενου ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται από το ίδιο το Δημόσιο για τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. σε 93.000 ευρώ. Ο ισχυρισμός αυτός είναι αβάσιμος διότι, στην κρινόμενη περίπτωση εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950. Οι τιμές οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο δήμου ή κοινότητας στις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας καθορίστηκαν με την ΠΟΛ 1131/2013 αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες εφαρμογής του φόρου ακίνητης περιουσίας.

Επειδή η προσφεύγουσα επικαλείται έκθεση εκτιμήσεως την οποία συνέταξε ο πιστοποιημένος πραγματογνώμονας του Πρωτοδικείου της εταιρείας εκτίμησης ακινήτων (.....) με την οποία η αξία του κρινόμενου ακινήτου το έτος 2014 προσδιορίστηκε στο ποσό των 393.600,00 ευρώ με βάσει συγκριτικά στοιχεία αγγελιών της «ΧΡΥΣΗΣ ΕΥΚΑΙΡΙΑΣ, 23-9-2019» Τα στοιχεία που επικαλείται ο εκτιμητής αφενός δεν αποτελούν οριστικά στοιχεία αφετέρου δεν ανάγονται στον χρόνο φορολογίας που είναι το έτος 2014 και επομένως ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας απορρίπτεται.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία αυτού, επικαλούμενη ότι το έτος 2014 υπήρχε **μειωμένη ζήτηση** για ακίνητα, προς την κατεύθυνση αυτή και η για το έτος 2012 έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι ουδεμία καταγραφή μεταβιβάσεως υπάρχει για την περίοδο από τον 3/2012 έως και 6/2016, όπως προκύπτει από την σελ. 59 του Ευρετηρίου Παρακολούθησης Τιμών Πωλήσεων Ακινήτων για την θέση «.....», του βιβλίου της Δ.Ο.Υ., είναι σαφές ότι το χρονικό διάστημα 2012-2016 ήταν ένα διάστημα απολύτως «νεκρό» συναλλακτικά, κατά το οποίο καμία μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε στην περιοχή, πλην ίσως της κρινόμενης μεταβιβάσεως.

Επειδή η προσφεύγουσα επικαλείται το με υπ. αρ. /2009 συμβόλαιο με το οποίο η αγόρασε γειτονικό ακίνητο στην συμβολή των οδών και εκτάσεως 414,29 τ.μ εντός σχεδίου χωρίς να προκύπτει ρυμοτομικό βάρος προς 796,54 € αξία που αποδέχτηκε ο φορολογικός έλεγχος της Δ.Ο.Υ ΚΗΦΙΣΙΑΣ .

Επειδή σύμφωνα με τα ανωτέρω η μεταβίβαση συντελέστηκε σε μία αρνητική συγκυρία οικονομικής κρίσης και καθότι ούτε από την αρμόδια υπηρεσία προσκομίστηκε συγκριτικό στοιχείο του έτους 2014 ούτε υπάρχει ανάλογο στα στοιχεία των κτηματομεσιτών ούτε και στην έκθεση εκτίμησης του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή.

Επειδή η αγοραπωλησία συντελέστηκε σε περίοδο βαθύτατης οικονομικής κρίσης και επειδή τα ληφθέντα συγκριτικά απέχουν από τον χρόνο φορολογίας, είναι ετών 2009 και 2010 και σύμφωνα με όλα τα ως άνω διαλαμβανόμενα γίνονται εν μέρει δεκτοί οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας στον ισχυρισμό της ότι το κρινόμενο δεν πλεονεκτεί των συγκριτικών στοιχείων λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας, επομένως η αξία του κρινόμενου προσδιορίζεται σύμφωνα με την παρούσα ως κάτωθι:

	ΚΑΤΑ ΔΗΛΩΣΗ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ
ΑΞΙΑ	325.000,00	1.118,70τ.μ.Χ1.320,00€/τ.μ.= 1.476.684,00 944,80τ.μ. ρυμοτ. Χ 480,00€= 453.504,00€ ΣΥΝΟΛΟ 1.930.188,00€	1.118,70τ.μ.Χ1.320,00€/τ.μ- μείον χ20%=1.056 €=1.181.347,2€ 944,80τ.μ.ρυμοτ.Χ480,00€=453.504,00€ ΣΥΝΟΛΟ 1.634.851,2€
ΦΟΡΟΣ	9.750,00	57.905,64	49.054,53€
ΔΗΜ. ΦΟΡΟΣ 3%	292,50	1.737,17	1.471,6€
ΣΥΝΟΛΟ	10.042,50	59.642,81	50.526,13€
Πρόστιμο αρθ.58 ΚΦΔ 50% Τόκοι αρθ.53 Διαφ. φόρου Χ 66 μήνες Χ0,73=48,18%		24.800,15 23.897,43	20.241,81€ 19.505,01€
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		Βάση ελέγχου 108.340,39€	Βάση απόφασης 80.230,45€

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την μερική αποδοχή της από 22/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγή της εταιρείας, με την επωνυμία ΑΦΜ κατά της υπ' αριθ...../2019 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2014, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ.

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης

Διαφορά φόρου	40.483,63€
Πρόστιμο ΚΦΔ 50%	20.241,81€

Τόκοι ΚΦΔ66 μήνες $X0,73=48,18\%$	19.505,01€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	80.230,45€

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

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

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 .