



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 14/05/2024

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 1436

ΤΜΗΜΑ : Α5 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8
Ταχ. Κώδικας : 10440 Αθήνα
Τηλέφωνο : 2131312370-367
E-mail : ded.ath@aade.gr,

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α. α. Του άρθρου 63 του ν. 4987/2022 (ΦΕΚ Α' 206),

β. Του άρθρου 72 του Ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις.»(ΦΕΚ Α' 58)

γ. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «*Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)*».

δ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

ε. Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «*Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.*» (ΦΕΚ Β' 6009)».

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

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλουηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία**η οποία εδρεύει η οποία νομίμως εκπροσωπείται από τον** κατά της υπ' αρ. και αριθμό πρωτοκόλλου Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού

φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, βάσει της οποίας προέκυψε φόρος **ποσού 24.597,64€**, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση ή τροποποίηση.
6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλουηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία **η οποία εδρεύει η οποία νομίμως εκπροσωπείται από τον κ.** και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Ο κ. με Α.Φ.Μ., ο οποίος έχει διοριστεί ως γενικός και ειδικός πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος και αντίκλητος της εδρευούσης με την επωνυμία (Δ.Ο.Υ. ΖΑΚΥΝΘΟΥ), υπέβαλε στην Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου την υπ' αριθμ. Φ.Μ.Α. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων (βάσει του υπ' αρ. συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου)

προκειμένου να αγοράσει ακίνητο με αξία τιμήματος 420.000,00 ευρώ από τον πωλητή

Συγκεκριμένα μεταβιβάστηκε οικοπέδο κείμενο στη θέση Επί του άνω οικοπέδου υφίσταται διώροφη οικοδομή αποτελούμενη από α) ισόγεια κατοικία επιφανείας 207,79μ² (εκ των οποίων τα 90,76μ² βάσει άδειας και τα 117,03μ² τακτοποιημένα βάσει Ν.4495/17), καθώς και ισόγεια αποθήκη επιφανείας 36,54μ² και μια μικρή ισόγεια αποθήκη επιφανείας 6,13μ²(βάσει Ν.4495/17) και β) κατοικία α' ορόφου επιφανείας 196,31μ² (εκ των οποίων τα 188,32μ² βάσει αδείας και τα 7,99μ² βάσει του Ν.4495/17). **Ο πωλητής παρακρατά την οίκηση στην κατοικία του ισογείου ο οποίος είναι γεννημένος το έτος 1947 (αξία οικήσεως=2/10 πλήρους αξίας).**

Δηλωθείσα αξία οικοπέδου βάσει συγκριτικών:3.381,79x40€=135.271,60€.

Αντικειμενική αξία κτισμάτων (αφαιρουμένης της οικήσεως στο ισόγειο):161.553,98€ **Συνολική αξία:296.825,58€ και αξία συμβολαίου:420.000,00€.**

Βάσει της αξίας του συμβολαίου ποσού 420.000,00€ προσδιορίστηκε κύριος φόρος ποσού 12.600,00€ πλέον δημοτικού φόρου 378,00€, ήτοι σύνολο φόρου 12.978,00€ και εξοφλήθη .

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Πύργου εκτίμησε προσωρινά την αξία του οικοπέδου λαμβάνοντας υπόψη ως συγκριτικό στοιχείο, το κάτωθι:

Με την μεταβιβάστηκε οικοπέδο στη θέση εκτάσεως 1.543μ² και εκτιμήθηκε οριστικά προς 220,00ευρώ/μ² (απόσταση από θάλασσα 13μ.).

Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη ότι το κρινόμενο ακίνητο πλεονεκτεί λόγω θέσης και χρονικά διότι είναι μεταγενέστερο του χρόνου μεταβίβασης έναντι του συγκριτικού στοιχείου,

προσδιόρισε την αγοραία αξία του ακινήτου με ημερομηνία σύνταξης συμβολαίου **σε 250,00ευρώ/μ² ήτοι:**

Αγοραία αξία του οικοπέδου: 381,79μ²χ250,00ευρώ/μ²=845.447,50ευρώ

Αντικειμενική αξία κτισμάτων: 161.553,98ευρώ

Συνολική αξία ελέγχου: 1.007.000,98 ευρώ(845.447,50ευρώ+161.553,98ευρώ).

Έναντι Δηλωθείσας αξίας: 420.000,00 ευρώ.

Επειδή η προσωρινή αξία του οικοπέδου, όπως προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ΠΥΡΓΟΥ, δεν έγινε αποδεκτή από την υπόχρεη εταιρεία μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών, από την ημερομηνία που υπεβλήθη η ως άνω δήλωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1587/50, και της Α. 1137/11,06.2020 άρθ. 1 παρ. 7, η φορολογική αρχή διενήργησε έλεγχο Φ.Μ.Α. Συγκεκριμένα εκδόθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Πύργου το υπ αρ. πρωτ..... Σημείωμα Διαπιστώσεων και η προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου με αριθμ. Πράξης με την οποία προσδιορίστηκε η φορολογική αξία του ακινήτου, ο φόρος που αναλογεί και το ύψος του πρόσθετου φόρου ανακρίβειας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4987/2022, τα οποία επιδόθηκαν στον προσφεύγοντα.

Η προσφεύγουσα εταιρεία ανταποκρίθηκε εγγράφως εντός της προθεσμίας των 20 ημερών από την κοινοποίηση του ανωτέρω σημειώματος σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 28 Ν.4987/2022 και υπέβαλε το υπ αριθμό πρωτ. έγγραφο, με το οποίο εξέθεσε απόψεις-αντιρρήσεις.

Ο έλεγχος απέρριψε τις απόψεις-αντιρρήσεις της προσφεύγουσας εταιρείας και προσδιόρισε τον φόρο ως εξής:

Αγοραία αξία ακινήτου βάσει ελέγχου : 1.007.000,98 ευρώ

Οφειλόμενος φόρος βάσει ελέγχου: **30.210,04 ευρώ**

Μείον φόρος που βεβαιώθηκε βάσει δήλωσης : **12.600,00 ευρώ**

Οφειλόμενη διαφορά φόρου: 17.610,00 ευρώ

Δημοτικός φόρος (ν.δ.3033/54) 3% **528,30 ευρώ**

Υπολογισμός πρόσθετου φόρου: Από 26-07-2022

Πρόστιμο άρθρου 58 Ν. 4987/2022 (25% χ 17.610,00€) = 4.402,50€

και τόκος άρθρου 53 Ν. 4987/2022(11,68%χ17.610,00€) = 2.056,84€

Σύνολο: **4.402,50 +2.056,84 =6.459,34 ευρώ**

ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗ: 17.610,00€+ 528,30€+ 4.402,50€+2.056,84€=24.597,64€ .

Ακολούθως, εξεδόθη η ως άνω προσβαλλόμενη με αριθμό Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου βάσει της οποίας προέκυψε συνολικό ποσό φόρου **24.597,64€ .**

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση ή τροποποίηση της προσβαλλομένης πράξης προβάλλοντας τους κάτωθι λόγους:

- 1) Μη νόμιμη -μη επαρκής αιτιολογία.
- 2) Έλλειψη σαφούς, ειδικής και επαρκούς αιτιολογίας για τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θεμελιώνουν την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης και την επιβολή του σχετικού φόρου,

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 καταβάλει 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 καταβάλει 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 προικών 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, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της υπό κρίση περίπτωσης, τα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν από την Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αξίας του επίδικου ακινήτου αφορούν

στοιχεία εκτίμησης πλησιόχωρου ομοειδούς ακινήτου που προκύπτουν από το παρακάτω συμβόλαιο γονικής παροχής ήτοι:

..... μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέση της τοπικής κοινότητας δημοτικής ενότητας εκτάσεως 1.543μ² και εκτιμήθηκε οριστικό προς **220,00ευρώ/μ²** (απόσταση από θάλασσα 13μ.).

Επειδή, σύμφωνα με τις από απόψεις της Δ.Ο.Υ. Πύργου το επίδικο ακίνητο πλεονεκτεί έναντι του συγκριτικού στοιχείου, λόγω θέσης και χρονικά διότι είναι μεταγενέστερο του χρόνου μεταβίβασης έναντι του συγκριτικού στοιχείου προσδιόρισε την αγοραία αξία του ακινήτου με ημερομηνία σύνταξης συμβολαίου **σε 250,00ευρώ/μ²**, ήτοι:

Αγοραία αξία του οικοπέδου: 381,79μ²χ250,00ευρώ/μ²=845.447,50ευρώ

Αντικειμενική αξία κτισμάτων: 161.553,98€

Συνολική αξία ελέγχου: 1.007.000,98 ευρώ(845.447,50ευρώ+161.553,98€).

Επειδή, σύμφωνα με την Απόφαση ΥΠΟΙΚ 1035820/99/B0013/..... «Προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, αιτία θανάτου, δωρεάς - γονικής παροχής» ορίζονται τα εξής:

«Η αγοραία αξία διαμορφώνεται ελεύθερα στις συναλλαγές, σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς και και ζήτησης, σε συνάρτηση πάντοτε με τις ειδικές συνθήκες που διαμορφώνονται στην περιοχή, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες των μεταβιβαζομένων ακινήτων.....

Εξάλλου, με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 και του άρθρου 10 του ν.δ.118/1973 ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβίβασης παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων πλησιόχωρων και ομοειδών προς αυτά, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή απαλλοτριώσεων ή δικαστικών διανομών ή από άλλα στοιχεία που είναι προσφορά και επαρκή και ασκούν ουσιαστική επιρροή στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας. Αν τα υπάρχοντα στοιχεία είναι απρόσφορα και ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας γίνεται με τη χρήση παντός μέσου.....

Δεδομένου, ότι αποδίδουμε ιδιαίτερη σημασία στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης μεταξύ φορολογούσας αρχής και φορολογουμένων την οποία θεωρούμε βασική προϋπόθεση για την επιτυχή εφαρμογή κάθε φορολογικού μέτρου, παρακολουούμε όπως:

α) όλα τα οριστικά στοιχεία μεταβίβασης των ακινήτων είτε με αντάλλαγμα, είτε λόγω κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής να καταχωρούνται υποχρεωτικά στο βιβλίο αυτό.

β) το βιβλίο να τοποθετείται σε εμφανές σημείο της ΔΟΥ, ώστε να είναι προσιτό σε όλους».

Επειδή, η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, είναι ανεπαρκή για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου και παρουσιάζουν ουσιώδεις διαφοροποιήσεις στα ποιοτικά χαρακτηριστικά σε σχέση με το εν λόγω ακίνητο και παραθέτει ως συγκριτικά στοιχεία αγγελίες πώλησης από μεσιτικά γραφεία.

Επειδή, εφόσον υφίστανται οριστικά συγκριτικά στοιχεία στην φορολογική αρχή, πρόσφορα και ομοειδή, η χρησιμοποίησή τους για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ακινήτου εκτός ΑΠΑΑ, είναι υποχρεωτική και δεσμεύει την κρίση της φορολογικής ή δικαστικής αρχής.

Επειδή, η προσφεύγουσα δεν εξειδικεύει ποιες είναι οι ουσιώδεις διαφοροποιήσεις στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου της με αυτών που χρησιμοποιήθηκαν ως συγκριτικά στοιχεία, ούτε προσκομίζει κάποια άλλα επίσημα πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία **τα οποία καταχωρούνται υποχρεωτικά σε βιβλίο που τηρεί η κάθε Δ.Ο.Υ.** (Απόφ.ΥΠΟΙΚ 1035820/99/Β0013/.....), το οποίο τοποθετείται σε εμφανές σημείο της ΔΟΥ, και είναι προσιτό σε όλους.

Επειδή ορθώς από την αρμόδια Υπηρεσία ο έλεγχος διενεργήθηκε σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, (συγκριτικά στοιχεία). Συνεπώς οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας εταιρείας κρίνονται αβάσιμοι σύμφωνα με τις ως άνω ερμηνευτικές εγκυκλίους.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 με θέμα Πρόστιμο ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης ορίζει ότι: 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 του 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, από τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Πύργου διαπιστώθηκε διαφορά μεταξύ δηλωθείσας αξίας και αξίας ελέγχου, προκύπτει ότι υπ. αρ..... δήλωση φόρου μεταβίβασης είναι ανακριβής και αυτό έχει σαν συνέπεια την επιβολή προστίμου ανακριβούς δήλωσης του άρθρου 58 ν.4174/13.

Επειδή, όπως ορίζουν οι αρχές της χρηστής διοίκησης και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου, τα διοικητικά όργανα οφείλουν να ασκούν τις αρμοδιότητές τους με βάση το περί δικαίου αίσθημά τους, με αναλογικότητα και επιείκεια και στο πλαίσιο της αρχής της νομιμότητας

της δημόσιας διοίκησης. Σύμφωνα με την αρχή αυτή, η δημόσια διοίκηση οφείλει να διευκολύνει τους διοικούμενους να προστατεύουν τα συμφέροντά τους και να απολαμβάνουν τα δικαιώματά τους, παρεμποδίζοντας τις αντιφατικές δράσεις που συνεπάγονται ανεπιεικείς και άδικες προς τον διοικούμενο λύσεις.

Επειδή, η δημόσια διοίκηση και κατ' επέκταση οι φορολογικές αρχές, δεσμεύονται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (Σ.Τ.Ε. 8721/1992,2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται, στην από έκθεση ελέγχου φόρου μεταβίβασης της Δ.Ο.Υ. Πύργου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Αποφασίζουμε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία η οποία εδρεύει στο η οποία νομίμως εκπροσωπείται από τον και την **επικύρωση** της υπ'αρ. Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

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

ΑΝΑΛΥΣΗ	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΔΙΑΦΟΡΑ
Αξία ακινήτου	420.000,00€	1.007.000,98€	587.000,98€
Φόρος μεταβίβασης Ν. 3842/10 3%	12.600,00€	30.210,04€	17.610,00€
Δημοτικός Φόρος ΝΔ 3033/1954 39	378,00€	906,30€	528,30€
Σύνολο Φόρου			
Πρόστιμο Ανακρίβειας αρΘ.58 Ν.4987/2021 Διαφορά μεγαλύτερη από 25%		17.610χ25%=4.402,50€	4.402,50€

τόκος άρθρου 53Ν. 4987/2022		(11,68%χ17.610,00€)= 2.056,84€	2.056,84€
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΠΡΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗ:			24.597,64€

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στην υπόχρεη.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ**

Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης

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.