



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 12/06/2024

Αριθμός απόφασης: 1836

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α6

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312351

E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:

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 Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),

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

4. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του κάτοικος κατά της με αριθ. Οριστικής

Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς, με χρόνο φορολογίας, της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας ζητείται η τροποποίηση καθώς και την οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Πατρών.

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

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα** και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών (αρ. φακ. Θ), με χρόνο φορολογίας, καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος οφειλόμενη διαφορά κύριου φόρου κληρονομιάς ποσού 5.773,77€, πλέον πρόστιμο άρθρου 58 του ΚΦΔ και τόκοι ποσού 4.446,38€, ήτοι συνολικό ποσό για καταβολή 10.220,15€.

Ο ως άνω φόρος κληρονομιάς προέκυψε κατόπιν έκδοσης από την Προϊσταμένη της Δ.Ο.Υ. Πατρών της υπ' αριθμ..... εντολής ελέγχου με την οποία διενεργήθηκε έλεγχος εφαρμογής των διατάξεων του ν.2961/2001, όπως ισχύει, όσον αφορά τον έλεγχο κτήσης περιουσίας αιτία θανάτου του κληρονομούμενου

Σύντομο Ιστορικό

Στις απεβίωσε ο κληρονομούμενος ο οποίος είχε συντάξει την από ιδιόγραφη διαθήκη που δημοσιεύτηκε με το αρ. πρακτικό δημοσίευσης διαθήκης του Ειρηνοδικείου Πατρών και κατέλειπε κληρονόμους τους: α) (υιός κληρονομούμενου), β) (υιός κληρονομούμενου), γ) (εγγονή του κληρονομούμενου και κόρη του προσφεύγοντα), δ)(σύζυγος κληρονομούμενου, η οποία μεταπεβίωσε στις) και υποβλήθηκαν οι με αρ..... δηλώσεις φόρου κληρονομιάς. Ο προσφεύγων δήλωσε τα κάτωθι περιουσιακά στοιχεία η αξία των οποίων ελέγχθηκε και αφού λήφθηκαν υπόψιν και οι με αριθμ έγγραφες απόψεις του προσφεύγοντα σε αντίκρουση του με αριθμ. Σημειώματος Διαπιστώσεων Ελέγχου προέκυψαν διαφορές για τον προσφεύγοντα μεταξύ δηλωθείσας αξίας και αξίας ελέγχου των κληρονομιών ακινήτων, ως εξής:

AIA	A. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ . ΜΕΡΙΔΑ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
-----	---	--------------------	--------------------

1		54.259,07 (κτίσματα) 47.270,00 (εντός οικισμού) 34.862,90 (εκτός οικισμού)	54.259,07 (κτίσματα) 73.972,00 (εντός οικισμού) 34.862,90 (εκτός οικισμού)
2		84.405,00	145.843,00
3		2.750,00	2.750,00
4		29.716,34(κτίσματα) 48.910,00 (εντός οικισμού) 22.580,12 (εκτός οικισμού)	29.716,34 (κτίσματα) 74.502,00 (εντός οικισμού) 22.580,12 (εκτός οικισμού)
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	324.753,43	438.485,43
	Έξοδα κηδείας	558,00	558,00
	Έπιπλα και Σκεύη $232.449 \times 1/30 = 7.748$	6.005,00	7.748,00
	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	330.200,43	445.675,43

Κατόπιν των ανωτέρω το σύνολο της φορολογητέας αξίας της κληρονομικής μερίδας του προσφεύγοντος προσδιορίστηκε σε 445.675,43 ευρώ (αντί της δηλωθείσας αξίας 330.200,43 ευρώ), επί της οποίας προσδιορίστηκε ο αναλογών φόρος και εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της προσβαλλόμενης, προβάλλοντας τους κάτωθι ισχυρισμούς:

1) Ως προς το με α/α 1 ακίνητο στο πεδίο της περιγραφής ακινήτων αναγράφεται πλήρως εσφαλμένως και δίχως να έχει ουδεμία σχέση με την πραγματική κατάσταση το εξής: «Ένα

οικόπεδο που βρίσκεται στη θέση με πρόσοψη στην έκτασης 812,60 τ.μ., τμήμα του οποίου 393,91 τ.μ. βρίσκεται εντός οικισμού και τμήμα 418,69 τ.μ. εκτός οικισμού. Εντός αυτού υπάρχει οικοδομή επιφανείας 95,91 τ.μ.». Το ως άνω περιγραφόμενο οικόπεδο δεν έχει πρόσοψη στην οδό το οποίο προκύπτει και από το συνημμένο από τον μήνα Μάιο του έτους 2023 Τοπογραφικό διάγραμμα (σχετικό έγγραφο 3). Αντιθέτως, ως προκύπτει και από το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα το τμήμα που αποτελεί ιδιοκτησία του ελληνικού δημοσίου είναι αυτό που έχει πρόσοψη στην οδό και όχι το δικό του. Συνεπώς, το ακίνητο του είναι «τυφλό», καθότι δεν έχει είσοδο από καμία του πλευρά και είναι μη οικοδομήσιμο.

2) Ως προς το με α/α 1 ακίνητο στο πεδίο της περιγραφής ακινήτων αναγράφεται εσφαλμένως «...τμήμα 418,69 τ.μ. εκτός οικισμού. Εντός αυτού υπάρχει οικοδομή επιφανείας 95,91 τ.μ.». Το τμήμα του ως άνω οικοπέδου δεν είναι 418,69 τ.μ. ως εσφαλμένως αναγράφεται αλλά η ορθή έκταση του τμήματος αυτού είναι 175,40 τ.μ., ως προκύπτει εξάλλου και από συνημμένο στην παρούσα, από το έτος 2023 τοπογραφικό διάγραμμα. Το υπόλοιπο τμήμα του τότε ακινήτου, ύστερα από αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί ιδιοκτησία του ελληνικού δημοσίου και όχι δική του και το οποίο έχει λάβει ΚΑΕΚ: στο Κτηματολογικό Γραφείο Δυτικής Ελλάδας. Η απαλλοτρίωση συντελέστηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. πράξης, Φ.Ε.Κ.: 31Δ/1967 (σχετικό έγγραφο 5). Συνεπώς το εμβαδόν του συγκεκριμένου τμήματος του ακινήτου του είναι 175,40 τ.μ. και όχι 418,69 τ.μ., όπως εσφαλμένως έχει αναγραφεί όπως προκύπτει από το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, από την σχετική αεροφωτογραφία μέσω της ιστοσελίδας του Ελληνικού Κτηματολογίου (σχετικό έγγραφο 6) καθώς και από την από με αριθμό καταχώρισης τροποποιητική δήλωση φόρου κληρονομίας, την οποία επιφυλάσσεται να προσκομίσει στην Υπηρεσία μας λόγω καθυστέρησης χρέωσης της δήλωσής του στον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. Πατρών.

3) Ως προς το με α/α 1 ακίνητο στο πεδίο της περιγραφής ακινήτων αναγράφεται εσφαλμένως: «...Εντός αυτού υπάρχει οικοδομή επιφανείας 95,91 τ.μ.» Η εν λόγω οικοδομή όμως δεν είναι κατοικήσιμη, υπάρχει πλήθος εσωτερικών και εξωτερικών ρωγμών στους τοίχους λόγω παλαιότητας όπως αποδεικνύεται από τις συνημμένες φωτογραφίες (Σχετικό έγγραφο 7).

4) Ως προς το με α/α 2 ακίνητο. Το οικόπεδο που βρίσκεται στην θέση έκτασης 844 τ.μ. είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο μέχρι την σύνταξη πράξης εφαρμογής. Ως μη άμεσα οικοδομήσιμο δεν μπορεί εύκολα να αποτελέσει αντικείμενο αγοραπωλησίας. Είναι σχεδόν τρία (3) συναπτά έτη αναρτημένο σε διάφορες ιστοσελίδες μεσιτικών γραφείων και η ανταπόκριση από πιθανούς αγοραστές είναι σχεδόν μηδαμινή, αφού η διαδικασία σύνταξης πράξης εφαρμογής κρίνεται ως ιδιαίτερα χρονοβόρα και πολυδάπανη. Επιπλέον όπως προκύπτει και από το τοπογραφικό διάγραμμα μηνός Νοεμβρίου του έτους 201 (σχετικό έγγραφο 4), το οικόπεδο έχει τριγωνικό σχήμα με αποτέλεσμα ένα σημαντικό μέρος του εμβαδού του να είναι μη αξιοποιήσιμο. Συγκεκριμένα, ο συντελεστής δόμησης αναφέρεται στο πίσω μέρος του οικοπέδου αφού το μπροστά μέρος ακριβώς λόγω της μύτης που σχηματίζει είναι πρακτικά μη εκμεταλλεύσιμο. Επιπρόσθετα, η μία από τις δύο δημοτικές

οδούς, στην οποία και έχει πρόσοψη το συγκεκριμένο ακίνητο είναι προσβάσιμη μόνο από πεζούς αφού πρόκειται για μονοπάτι πλάτους δύο μόλις μέτρων και βρίσκεται απέναντι από σιδηροδρομική γραμμή. Ως εκ τούτου για όλους τους προαναφερθέντες λόγους αιτείται την μείωση της τιμής του τετραγωνικού μέτρου από 172,79€/τ.μ σε τιμή χαμηλότερη.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 «Επιβολή φόρου» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«1.Επιβάλλεται φόρος στις περιουσίες που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου... , σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο. 2.Στο φόρο υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά περιουσία από κάποια αιτία από αυτές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 2 «Κτήση αιτία θανάτου» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«1.Κτήση περιουσίας αιτία θανάτου για την επιβολή του φόρου είναι η από:

α) Κληρονομιά, κληροδοσία ή τρόπο, ...»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 «Περιουσία που υποβάλλεται σε φόρο» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«1. Στο φόρο υποβάλλεται:

α) Η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως περιουσία, η οποία ανήκει είτε σε ημεδαπούς είτε σε αλλοδαπούς. ...»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 5 «Υποκείμενο του φόρου» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«Υπόχρεος στο φόρο είναι ο δικαιούχος της κτήσης, σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 6 «Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«1.Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομουμένου.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 9 «Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«1. Ως αξία των αντικειμένων της κτήσης, για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά το χρόνο της γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα στα άρθρα 10 έως και 18.

2. Όταν αποκτώνται ακίνητα ή κινητά (με εξαίρεση χρηματικά ποσά, καταθέσεις, απαιτήσεις και παροχές), αν η φορολογική δήλωση γι' αυτά υποβληθεί μετά την πάροδο τριών (3) ετών από το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτών και οι φορολογικές κλίμακες που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης. Αν εκδοθεί πράξη επιβολής φόρου από τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μετά την πάροδο τριετίας από το χρόνο γένεσης της

φορολογικής υποχρέωσης για τα περιουσιακά στοιχεία του προηγούμενου εδαφίου, εφόσον δεν έχει υποβληθεί γι' αυτά δήλωση από τον υπόχρεο μέχρι την έκδοση της πράξης, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτών και οι φορολογικές κλίμακες που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης.

Στις περιπτώσεις αυτές επιβάλλονται οι πρόσθετοι φόροι και τα πρόστιμα που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία.

**** Η παρ. 2 του άρθρου αυτού καταργήθηκε από 13/12/2007 με το ν. 3634/2007.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 10 «Αξία ακινήτων» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«Α. Αγοραία αξία

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ίδιων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων, που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσδοδος αυτών καθώς και κάθε άλλο 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 μέσο.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 29 «Κατάταξη φορολογούμενων – Φορολογικές κλίμακες» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«1. Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες Α', Β' και Γ'. Στην Α' κατηγορία υπάγονται: γ) οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), ...

2. Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α'

Κλίμακια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
150.000	—	—	150.000	—
150.000	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10			

...»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1079/2004 με θέμα: «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου» ορίζεται ότι:

«1. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, για τον υπολογισμό του φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, μεγάλης ακίνητης περιουσίας και ειδικού φόρου επί των ακινήτων, λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

2. Κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας παρουσιάζονται οι πιο κάτω περιπτώσεις:

A. [...]

B. Αυτές που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου κατά το χρόνο φορολογίας δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, οπότε λαμβάνεται υπόψη και συνεκτιμάται κυρίως η αξία των ιδίων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων, η οποία προκύπτει από δηλώσεις (κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης με επαχθή αιτία), καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους (άρθρο 10, ενότητα Α του Ν. 2961/2001, παρ. 2 άρθρου 3 του Α.Νόμου 1521/1950).

Γ. [...]

3. Παρά τη σταδιακή επέκταση και εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος, υπάρχουν ανέλεγκτες υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί σε χρόνο προγενέστερο της εφαρμογής του στη συγκεκριμένη περιοχή και οι αξίες των ακινήτων υπολογίζονται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, έστω κι αν κατά το χρόνο του ελέγχου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα. Αυτό, έχει σαν αποτέλεσμα πολύ συχνά κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας να είναι αυτή μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία του πρώτου χρόνου της εφαρμογής και τούτο γιατί με το αντικειμενικό σύστημα οι οριζόμενες αξίες είναι -κατά τεκμήριο -πολύ μικρότερες από τις πραγματικές, αφενός γιατί αποτελούν πρόταση της διοίκησης προς τον πολίτη και αφετέρου για να καθιερωθεί το σύστημα στη συνείδηση των φορολογούμενων και να γίνει αποδεκτό από αυτούς.

4. Για το λόγο αυτό, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης και της εμπέδωσης κλίματος εμπιστοσύνης στις σχέσεις κράτους - πολίτη και επειδή σε πολλές περιοχές οι αξίες των ακινήτων που προκύπτουν με το αντικειμενικό σύστημα της πρώτης εφαρμογής είναι πολύ χαμηλότερες από τις αξίες που προσδιορίζονται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, παρακαλούμε, στις περιπτώσεις αυτές κατά τη διενέργεια του ελέγχου να λαμβάνετε υπόψη σας τόσο τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής όσο και τις αντικειμενικές αξίες της πρώτης εφαρμογής του συστήματος, ούτως ώστε κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων των υποθέσεων αυτών, αυτή να μην αποκλίνει σημαντικά από την αξία που προκύπτει κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος στην περιοχή.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1129/2004 με θέμα: «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου» ορίζεται ότι:

«Με την υπ' αριθ. 1062222/198/0013/ΠΟΛ.1079/27.7.2004 εγκύκλιό μας παρασχέθηκαν

οδηγίες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου.

Με αφορμή ερωτήματα που τέθηκαν μέχρι σήμερα για το θέμα αυτό, σας παρέχουμε τις ακόλουθες διευκρινίσεις:

α) Σε όσες υποθέσεις διαπιστώνεται απόκλιση μεγαλύτερη του διπλασίου μεταξύ αντικειμενικών αξιών (κατά το έτος της πρώτης εφαρμογής του συστήματος) και της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας, κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου θα λαμβάνεται ο μέσος όρος των δύο ανωτέρω τιμών.

Στις περιπτώσεις που η απόκλιση είναι μικρότερη του διπλασίου, η οριστικά προσδιοριζόμενη αξία δε θα πρέπει να αποκλίνει σημαντικά από τις αντικειμενικές αξίες του έτους της πρώτης εφαρμογής του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Εξυπακούεται ότι η απόκλιση αυτή θα πρέπει να προκύπτει από την οικεία έκθεση ελέγχου, στην οποία θα αναγράφονται τόσο τα συγκριτικά στοιχεία όσο και κατά προσέγγιση η αντικειμενική αξία των ακινήτων (χωρίς τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού αξίας).

β) Η αξία κατά τα ανωτέρω προσδιορίζεται τόσο κατά το στάδιο του ελέγχου, όσο και κατά το στάδιο του συμβιβασμού μετά την έκδοση του οικείου φύλλου ελέγχου.»

Επειδή με την κρινόμενη ενδικοφανή προσφυγή προσκομίζεται, μεταξύ άλλων, για το ακίνητο με α/α 1 (βλέπε πίνακα στο ιστορικό της παρούσας) το Τοπογραφικό Διάγραμμα Μαΐου 2023 του τοπογράφου μηχανικού κ. Σύμφωνα με την οικεία έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πάτρας η αξία του εν λόγω ακινήτου είχε προσδιοριστεί από τον έλεγχο ως κάτωθι:

Αξία εντός οικισμού	73.972,00
Αξία κτίσματος	54.259,07
Αξία εκτός οικισμού	34.862,90
Σύνολο	163.093,97

Επειδή στην από έκθεση απόψεων επί της κρινόμενης ενδικοφανούς προσφυγής της Δ.Ο.Υ. Πατρών λαμβάνεται υπόψη το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα και προσδιορίζεται εκ νέου η αξία του ως αν ακινήτου. Ειδικότερα, στην εν λόγω έκθεση απόψεων αναφέρεται:

«Α. Για το ακίνητο στην στην θέση έκτασης 569,31τμ.

-Στην αρχική δήλωση φ. κληρονομιάς αρ., το ανωτέρω οικόπεδο αναφέρεται έκτασης 812,60 τμ, με πρόσοψη στην οδό, τμήμα του οποίου 393,91 τμ βρίσκεται εντός οικισμού και το υπόλοιπο 418,69 τμ εκτός οικισμού.

Με νέο τοπογραφικό που επισυνάπτουν, μόνο τμήμα του εκτός οικισμού επιφάνειας 175,40τμ ανήκει στον κληρονόμο. Το υπόλοιπο τμήμα που έχει πρόσοψη στην οδό έχει απαλλοτριωθεί από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οπότε η αξία του ακινήτου με τα νέα δεδομένα είναι:

Αξία εντός οικισμού 73.972,00

Αξία κτίσματος 54.259,07

Αξία εκτός οικισμού 14.604,96

Σύνολο 142.836,03€

- Για το κτίσμα η δηλωθείσα αντικειμενική του αξία θεωρήθηκε ειλικρινής»

Επιπλέον για το ακίνητο με α/α 2 (βλέπε πίνακα στο ιστορικό της παρούσας) αναφέρεται ότι για το οικόπεδο έχει υπολογιστεί ο μειωτικός συντελεστής του μη οικοδομήσιμου.

Επειδή η Υπηρεσία μας αποδέχεται τη νέα προσδιορισθείσα αξία όσον αφορά το ακίνητο με α/α 1 όπως αυτή προκύπτει από την ως άνω έκθεση απόψεων της Δ.Ο.Υ. Πατρών και κατά τα λοιπά οι διαπιστώσεις του ελέγχου όπως αυτές καταγράφονται στην οικεία έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Πατρών επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη κρίνονται βάσιμες αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες. Συνεπώς με την παρούσα απόφαση η φορολογητέα αξία διαμορφώνεται ως κάτωθι:

ΑΙΑ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΔΕΔ
1	54.259,07 (κτίσματα)	54.259,07 (κτίσματα)	54.259,07 (κτίσματα)
	47.270,00 (εντός οικισμού)	73.972,00 (εντός οικισμού)	73.972,00 (εντός οικισμού)
	34.862,90 (εκτός οικισμού)	34.862,90 (εκτός οικισμού)	14.604,96 (εκτός οικισμού)
2	84.405,00	145.843,00	145.843,00
3	2.750,00	2.750,00	2.750,00
4	29.716,34(κτίσματα)	29.716,34 (κτίσματα)	29.716,34 (κτίσματα)
	48.910,00 (εντός οικισμού)	74.502,00 (εντός οικισμού)	74.502,00 (εντός οικισμού)
	22.580,12 (εκτός οικισμού)	22.580,12 (εκτός οικισμού)	22.580,12 (εκτός οικισμού)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	324.753,43	438.485,43	418.227,49
Έξοδα κηδείας	558,00	558,00	558,00
Έπιπλα και Σκεύη 232.449x1/30=7.748	6.005,00	7.748,00	7.748,00
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	330.200,43	445.675,43	425.417,49

Επειδή, για τον προσφεύγοντα το συνολικό ποσό προς καταβολή προσδιορίζεται ως κάτωθι:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΒΑΣΕΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α')	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΠΡΟΣΤ. ΑΡΘ.58 ΚΦΔ (50%Χ 4.760,85)	ΤΟΚΟΙ ΑΡΘ.53 ΚΦΔ (0,73% Χ 37 Χ 4.760,85)	ΣΥΝΟΛΟ
425.417,49	7.770,87	3.010,00	4.760,87	2.380,44	1.285,91	8.427,22

Αποφασίζουμε

Την μερική αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του και την τροποποίηση της με αριθ. Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς, με χρόνο φορολογίας, της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών.

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

ΑΝΑΛΥΣΗ	ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ	ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΒΑΣΕΙ ΔΕΔ
Αξία κληρονομιάς	330.200,43	445.675,43	425.417,49
Αναλογούν φόρος κλίμακα Α' ν.3842/2010		8.783,77	7.770,87
Μείον φόρος που έχει βεβαιωθεί		3.010,00	3.010,00
Οφειλόμενη διαφορά		5.773,77	4.760,87
Τόκοι αρθ 53 & Προστ. αρθ. 58 ΚΦΔ		4.446,38	3.666,35
Σύνολο για καταβολή		10.220,15	8.427,22

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

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.