



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 04/10/2024

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 2703

ΤΜΗΜΑ : Α3 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου
Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα
Τηλέφωνο : 213-1312 349
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 72 ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58).

β. Του άρθρου 10 της υπ' αριθμ. Δ.ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων [ΑΑΔΕ] με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1064/12.4.2017 (ΦΕΚ Β' 1440/27.4.2017) απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

δ. Της υπ' αριθμ. Α.1165/22.11.2022 (ΦΕΚ Β' 6009/25.11.2022) απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

2. Την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1069/4.3.2014 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων (ΓΓΔΕ) του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (ΔΕΔ) «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 10.5.2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού / ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, κατοίκου, κατά δήλωσή του με την εν λόγω ενδικοφανή προσφυγή, Αττικής, οδός, με φορολογικό εκπρόσωπο τον, ΑΦΜ, και αντίκλητο τον, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. Πατρών, κατοίκου, οδός αριθμός, κατά της υπ' αριθμ. /28.3.2024 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου

μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την αναφερθείσα στην ανωτέρω παράγραφο 4 πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΦΜΑ της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών, της οποίας ζητείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση, καθώς και την από 28.3.2024 οικεία έκθεση ελέγχου της ίδιας Προϊσταμένης.

6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης της ως άνω φορολογικής αρχής.

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

* * * * *

Επί της από 10.5.2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, με φορολογικό εκπρόσωπο τον του, ΑΦΜ, και αντίκλητο τον, ΑΦΜ, 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθμ. /28.3.2024 πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΦΜΑ ποσού 922,22 € και δημοτικός φόρος ν.δ. 3033/54 (3%) ποσού 27,67 €, πλέον 635,10 € συνολικής προσαύξησης αφενός προστίμου άρθρου 58 Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο ν. 4987/2022) λόγω ανακρίβειας της υπ' αριθμ. /15.2.2021 οικείας δήλωσής του ΦΜΑ και αφετέρου σχετικών τόκων εκπρόθεσμης καταβολής του ως άνω οφειλόμενου ΦΜΑ σύμφωνα με το άρθρο 53 του ΚΦΔ, ήτοι συνολικό ποσό 1.584,99 €.

Η εν λόγω διαφορά ΦΜΑ προέκυψε επί τη βάσει της από 28.3.2024 οικείας έκθεσης ελέγχου ΦΜΑ της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών, σύμφωνα με την οποία επαναπροσδιορίστηκε η αξία του μεταβιβασθέντος οικοπέδου (όχι όμως και της επ' αυτού οικοδομής: 13.434,22 €) από το ποσό των 1.565,78 € στο ποσό των 32.306,32 € κατ' εφαρμογή της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1078/2004 εγκυκλίου σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1129/2004 εγκύκλιο (επί διαπίστωσης απόκλισης μεγαλύτερης του 2πλάσιου μεταξύ της αντικειμενικής αξίας (κατά το έτος πρώτης εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων) και της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων (εν προκειμένω, 1.742,52 τ.μ. x 10,087 €/τ.μ. = 17.577,67 € έναντι 1.742,52 € τ.μ. x 27,00 €/τ.μ. = 47.048,00 €), κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου θα λαμβάνεται ο μέσος όρος των δύο τιμών (εν προκειμένω, 1.742,52 € τ.μ. x 18,54 €/τ.μ. = 32.306,32 €).

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του ο προσφεύγων ζητά την ακύρωση, άλλως την τροποποίηση, της ως άνω πράξης και την επιστροφή οποιουδήποτε ποσού έχει καταβληθεί στο μεταξύ μαζί με το νόμιμο τόκο, προβάλλοντας, συνοπτικά, το λόγο ότι ο προσδιορισμός της αξίας του ως άνω υπό κρίση οικοπέδου, που του μεταβιβάστηκε δυνάμει του υπ' αριθμ. /31.12.2021 συμβολαίου, είναι εσφαλμένος.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 5 α.ν. 1521/1950 (που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο ν. 1587/1950), όπως ίσχυαν για το έτος 2021 (έτος υπογραφής του ως άνω υπ' αριθμ. /31.12.2021 οικείου μεταβιβαστικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου

.....): «1. Εφ' **εκάστης** εξ επαχθούς αιτίας **μεταβιβάσεως** ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος [...] επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών. 2. [...]. 5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία, την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα [...] **κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως** των.»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 1 περ. ε' α.ν. 1521/1950, όπως ίσχυε για το έτος 2021 (έτος υπογραφής του ως άνω υπ' αριθμ. /31.12.2021 οικείου μεταβιβαστικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου): «**Διά τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου [...] λαμβάνεται υπ' όψει: α) [...], ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου** εις τας λοιπάς περιπτώσεις.»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 5 και του άρθρου 3 παρ. 1 περ. ε' α.ν. 1521/1950 (όπως ίσχυαν για το έτος 2021 (έτος υπογραφής του ως άνω υπ' αριθμ. /31.12.2021 οικείου μεταβιβαστικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου)), κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΦΜΑ είναι, καταρχήν, ο **χρόνος υπογραφής του οριστικού μεταβιβαστικού συμβολαίου**.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 α.ν. 1521/1950, όπως ίσχυαν κατά την ημερομηνία υπογραφής του ως άνω υπ' αριθμ. /31.12.2021 μεταβιβαστικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΜΑ στην υπό κρίση περίπτωση): «**Δια τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος [...] 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, περαιτέρω, σύμφωνα με όσα διευκρινίστηκαν με την υπ' αριθμ. 1062222/198/0013/ΠΟΛ.1079/2004 εγκύκλιο του Υφυπουργού Οικονομικών: «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: Α. Όσες αφορούν ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές, όπου κατά το χρόνο φορολογίας ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών και για τις οποίες λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης που είναι καθορισμένες από πριν, κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατά είδος ακινήτου (άρθρο 10 ενότητα Β' του Νόμου 2961/2001). Κατ' εξαίρεση, όταν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα [...] είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, τότε ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα [...] (άρθρο 14 παρ. 3 του Νόμου 2579/98). Β. 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 **πλησιόχρων 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. Εκείνες που αφορούν ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές, όπου κατά το χρόνο φορολογίας ισχύει το μικτό σύστημα, δηλαδή υπολογίζεται χωριστά η αξία

του οικοπέδου (άρθρο 10 ενότητα Γ' του Νόμου 2961/2001). Στις περιπτώσεις αυτές για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, σύμφωνα με το οποίο λαμβάνονται υπόψη οι τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου και οι συντελεστές αυξομειώσής τους που καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις, ενώ για το οικόπεδο λαμβάνεται υπόψη η αγοραία αξία του. 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, εξάλλου, σύμφωνα με όσα διευκρινίστηκαν με την υπ' αριθμ. 1098592/315/0013/ΠΟΛ.1129/2004 εγκύκλιο του Υφυπουργού Οικονομικών: «Με την αριθ. 1062222/198/0013/27.7.2004 ΠΟΛ.1079 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 διευκρινήσεις: 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) [...]»

Επειδή, με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι ο προσδιορισμός της αξίας του ως άνω υπό κρίση οικοπέδου είναι εσφαλμένος, ειδικότερα δε ότι:

α) Ο προσδιορισμός της αξίας του οικοπέδου είναι προδήλως αυθαίρετος, καταχρηστικός και παράνομος και τούτο διότι (i) το οικόπεδο που ελήφθη ως συγκριτικό στοιχείο δεν προσιδιάζει σε καμία περίπτωση με το ως άνω υπό κρίση οικόπεδο, με αποτέλεσμα να μην είναι καν δυνατή η λήψη υπόψη αυτού για τον προσδιορισμό της αξίας του υπό κρίση ακινήτου, ενώ (ii) από τα

προσκομιζόμενα στοιχεία που αφορούν μεταβίβαση όμορου ακινήτου προκύπτει ότι η αγοραία αξία του υπό κρίση οικοπέδου επ' ουδενί δεν πλησιάζει ούτε στο ελάχιστο την αξία που προσδιόρισε η φορολογική αρχή.

Ειδικότερα, από την οικεία έκθεση ελέγχου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών προκύπτει ότι το χρησιμοποιούμενο συγκριτικό στοιχείο αφορά σε μεταβίβαση οικοπέδου στις 27.9.2019 (ΦΜΑ) ευρισκόμενου στον οικισμό και όχι στον οικισμό , όπως το υπό κρίση, επομένως δεν πρόκειται για πλησιόχωρο ακίνητο. Επίσης, ο οικισμός είναι απομονωμένος και ακατοίκητος, ενώ βρίσκεται και κατά μήκος της , γεγονός που απομειώνει σημαντικά την αγοραία αξία των ακινήτων που βρίσκονται σ' αυτόν σε σύγκριση με τα ακίνητα στον οικισμό , ο οποίος είναι πιο πυκνοκατοικημένος και ανεπτυγμένος οικιστικά (έχει ξενώνες, καταστήματα εστίασης κ.λπ.). Επομένως, το χρησιμοποιούμενο συγκριτικό στοιχείο-ακίνητο πλεονεκτεί εξ απόψεως θέσης σε σχέση με το κρινόμενο, με αποτέλεσμα να μην είναι πρόσφορο. Ενόψει τούτου, ο έλεγχος εσφαλμένα απομείωσε την αξία του στο ποσό των 47.048,00 €, αλλά αντιθέτως θα έπρεπε να προσδιορίσει αυτή σύμφωνα με την υποβληθείσα Δήλωση ΦΜΑ (ήτοι 10,00 €/τ.μ.) ελλείψει άλλης μεταβίβασης που να φέρει τα ίδια χαρακτηριστικά με την υπό κρίση.

β) Το γεγονός δε ότι η αγοραία αξία που προσδιορίστηκε από τον έλεγχο για το ένδικο οικόπεδο είναι υπερβολική και αυθαίρετη προκύπτει και από τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν ήδη από 01.01.2022, ήτοι μια (1) μόλις ημέρα μετά την πραγματοποίηση της υπό κρίση μεταβίβασης, στην περιοχή που βρίσκεται το οικόπεδο. Ειδικότερα, στις 06.04.2023 έλαβε χώρα μεταβίβαση οικοπέδου έκτασης 778,34 τ.μ., ευρισκόμενου στον ίδιο ακριβώς οικισμό της Ποταμιάς Καλαβρύτων και χωρικά ακριβώς δίπλα από το κρινόμενο, η αντικειμενική αξία του οποίου προσδιορίστηκε σε 7.851,50 €, ήτοι 10,087 €/τ.μ., η οποία είναι υποπολλαπλάσια από την αξία που προσδιόρισε η φορολογική αρχή για το κρινόμενο και πανομοιότυπο ακίνητο.

Από την προσκομιζόμενη φωτογραφία γίνεται κατανοητή η εγγύτητα των δύο οικοπέδων, και ως εκ τούτου η απόλυτη συγκρισιμότητα τους εξ απόψεως αγοραίας αξίας. Στη φωτογραφία, υπό (1) αποτυπώνεται το οικόπεδο που μεταβιβάστηκε στις 31.12.2021 (το υπό κρίση) και υπό (2) το οικόπεδο που μεταβιβάστηκε στις 06.04.2023 και περιγράφεται υπό Α/Α 3 στην προσκομιζόμενη υπ' αριθμ. /2023 δήλωση ΦΜΑ.

Εξάλλου, η μεταβίβαση που έλαβε χώρα στις 06.04.2023 είναι πιο κοντά χρονικά στην υπό κρίση (απέχει 1,5 χρόνο) σε σχέση με τη μεταβίβαση που έλαβε υπόψη της η φορολογική αρχή, η οποία πραγματοποιήθηκε το 2019 (ήτοι 2,5 χρόνια πριν την υπό κρίση), με αποτέλεσμα και λόγω χρονικής εγγύτητας η πρώτη να αποτελεί προσφορότερο μέτρο σύγκρισης για σκοπούς υπολογισμού του ΦΜΑ.

Επειδή, οι ισχυρισμοί αυτοί του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθούν ως νόμω αβάσιμοι. Κι αυτό, γιατί:

α) Το επικαλούμενο από τον προσφεύγοντα ως πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο φαίνεται μεν να είναι εγγύτερο τόσο κατά χρόνο (και άρα επίκαιρο: χρόνος φορολογίας/μεταβίβασης 27.4.2023 έναντι 27.9.2019) όσο και κατά τόπο σε σχέση με το χρησιμοποιηθέν από τον υπό κρίση έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Πατρών και επομένως προσφορότερο από αυτό, ωστόσο στην επικαλούμενη από τον προσφεύγοντα μεταβίβαση ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας βασίστηκε αποκλειστικά και μόνο στις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες, χωρίς να αναζητηθεί η

(τυχόν αφιστάμενη αυτών και μάλιστα ενδεχομένως ουσιωδώς) αγοραία αξία, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί ως συγκριτικό στοιχείο, αφού κάτι τέτοιο προϋποθέτει η σύγκριση να γίνεται μεταξύ ουσιωδώς όμοιων πραγμάτων (ήτοι, εν προκειμένω, αγοραία/πραγματική αξία του ενός ακινήτου με αγοραία/πραγματική αξία του άλλου ακινήτου και όχι αγοραία/πραγματική αξία του ενός ακινήτου με αντικειμενική αξία του άλλου ακινήτου ή το ανάποδο, κι αυτό γιατί κατά τον πρώτο χρόνο εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος σε μια περιοχή (όπως εν προκειμένω) οι προσδιορισθείσες κατά το αντικειμενικό σύστημα 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», σύμφωνα και με τα ως άνω ρητώς διαλαμβανόμενα στην προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1062222/198/0013/ΠΟΛ.1079/2004 εγκύκλιο του Υφυπουργού Οικονομικών.

β) Συγκρίσιμο με το χρησιμοποιηθέν από τον υπό κρίση έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Πατρών συγκριτικό στοιχείο θα ήταν το συγκριτικό στοιχείο μιας μεταβίβασης αφενός προ της ημερομηνίας πρώτης εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος στην υπό κρίση περιοχή (ήτοι προ της 01.01.2022) και όσο το δυνατόν εγγύτερη χρονικά με την ημερομηνία της μεταβίβασης, στην οποία αυτό (το χρησιμοποιηθέν συγκριτικό) αφορά (27.9.2019), και αφετέρου αφορώσας σε ακίνητο κατά το δυνατόν πλησιόχωρο και ομοειδές με το ακίνητο, στο οποίο αυτό (το χρησιμοποιηθέν συγκριτικό) αφορά.

γ) Το επικαλούμενο από τον προσφεύγοντα συγκριτικό στοιχείο δεν είναι ομοειδές με το ως άνω υπό κρίση, αφού είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και μη οικοδομήσιμο (σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην προσκομισθείσα από τον προσφεύγοντα αποδεικτικώς εκτύπωση της υπ' αριθμ. καταχώρησης/6.4.2023 δήλωσης ΦΜΑ (αριθμ. δήλωσης/2023) - περιγραφόμενο και μεταβιβαζόμενο ακίνητο υπό Α/Α 3), ενώ το υπό κρίση είναι, σύμφωνα με όσα αναφέρονται τόσο στην ως άνω υπ' αριθμ./15.2.2021 οικεία δήλωση ΦΜΑ όσο και στη συμπροσβαλλόμενη με την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, ως συνιστώσα την αιτιολογία της, από 28.3.2024 οικεία έκθεση ελέγχου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών (σελ. 1 αυτής), άρτιο κατά τον κανόνα και οικοδομήσιμο.

δ) Υπό αυτό το πρίσμα, το χρησιμοποιηθέν από τον υπό κρίση έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Πατρών σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί απρόσφορο, όπως υπολαμβάνει ο προσφεύγων, καθώς βρίσκεται εντός της ίδιας τοπικής κοινότητας (τοπική κοινότητα Πάου Καλαβρύτων) με το υπό κρίση, είναι και αυτό, όπως και το υπό κρίση, εντός οικισμού και η μεταβίβασή του δεν αφίσταται ουσιωδώς χρονικά από τη μεταβίβαση του υπό κρίση.

Για τους λόγους αυτούς, ο μοναδικός λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 10.5.2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, με φορολογικό εκπρόσωπο τον του, ΑΦΜ, και αντίκλητο τον, ΑΦΜ, **και την επικύρωση** της υπ' αριθμ./28.3.2024 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΦΜΑ της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Πατρών.

Η συνολική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος με βάση την παρούσα απόφαση της Υπηρεσίας μας διαμορφώνεται ως εξής:

Οριστική συνολική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση της Υπηρεσίας μας:

Διαφορά κύριου φόρου	922,22 €
Δημοτικός φόρος ν.δ. 3033/1954	27,67 €
ΠΛΕΟΝ Προστίμου άρθρου 58 ΚΦΔ λόγω ανακρίβειας της οικείας υποβληθείσας δήλωσης ΦΜΑ και τόκων εκπρόθεσμης καταβολής του ως άνω οφειλόμενου ΦΜΑ	635,10 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ (βάσει της παρούσας απόφασης της Υπηρεσίας μας)	<u>1.584,99 €</u>

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον προσφεύγοντα.

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ**

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.