



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα 18/11/2024

Αριθμός απόφασης: 3090

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδέλφειας 8

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 2131312346

E-mail : ded.ath@aaade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις:

α. του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,

β. 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 (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,

γ. της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),

δ. Της με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφασης 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 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών,

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»,

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **10.07.24** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγήμε **ΑΦΜ** :..... κατοίκου ως εκ διαθήκης κληρονόμου της αποβιώσας στις **11.03.19**με **ΑΦΜ** :κατά της υπ' αριθ. Πρωτ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου (αρ. φακέλου, αρ. δήλωσης.....) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αρ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **10.07.24** και με αριθμό πρωτοκόλλουηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγήςμε **ΑΦΜ** :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 με αριθ.Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσαςμε **ΑΦΜ** :συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **3.633,88€**.

Βάσει της υπ' αριθμόεντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου διενεργήθηκε έλεγχος για τον προσδιορισμό της αξίας των μεταβιβαζόμενων, λόγω θανάτουμε **ΑΦΜ** η οποία απεβίωσε την 11-03-2019 αφήνοντας εκ διαθήκης κληρονόμο μεταξύ άλλων και την προσφεύγουσα με **ΑΦΜ** :.....

Η κληρονομούμενηκληροδότησεκατά ποσοστό $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου ένα οικόπεδο εκτάσεως 996,90τ.μ. που βρίσκεται στη θέσητης τοπικής κοινότηταςτης Δημοτικής ενότητας....., της Περιφερειακής Ενότητας

Ο έλεγχος χρησιμοποίησε τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία για τον προσδιορισμό της αξίας του ως άνω ακινήτου

1.Δήλωση Φ.Μ.Α...../25-10-2017.

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέσηεκτάσεως 331,65τ.μ. προς **180€/τ.μ.**

Το κρινόμενο πλεονεκτεί χρονικά κατά δυο έτη και μειονεκτεί ως προς την επιφάνειά του.

2.Δήλωση Ζ/2-5-2018.

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέσηεκτάσεως 501 Τ.Μ. κατά ποσοστό 400 0/00 προς **190€/τ.μ.**

Το κρινόμενο πλεονεκτεί χρονικά κατά ένα έτος και μειονεκτεί ως προς την επιφάνειά του.

Ο έλεγχος, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά προσδιόρισε την αξία του ως άνω οικοπέδου ως εξής: **996,90τ.μ. x 200,00€ = 199.380,00€ x $\frac{1}{2}$ = 99.690,00€**

αντί δηλωθείσης: 50.000,00€ x $\frac{1}{2}$ = 25.000,00€

Επειδή, το ανωτέρω ακίνητο από 01/01/2022 εντάχθηκε στο σύστημα των αντικειμενικών αξιών (ΑΑΑ) σύμφωνα με την ΕΞ 2021 (ΦΕΚ2375B/07-06-2021) με θέμα:«Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/82 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσης τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα». Βάσει αντικειμενικών αξιών η αξία του επίδικου ακινήτου ανέρχεται στα **80.726,47€ x $\frac{1}{2}$ = 40.363,24€.**

Ο έλεγχος, λαμβάνοντας υπόψιν του τόσο τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, όσο και τις αντικειμενικές αξίες της πρώτης εφαρμογής του συστήματος από 01/01/2022, προσδιόρισε την αξία του επίδικου ακινήτου ως εξής:

99.690,00€+40.363,24€=140.053,24€x1/2=70.026,62€

(έξοδα κηδείας) 750,00€

Συνολική αξία=69.276,62€.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΛΙΜΑΚΑ Β΄ Ν.3842/2010

Αξία κληρονομιάς: 69.276,62€

Αφορολόγητο ποσό 30.000,00€

Υπόλοιπο: 39.276,62,€

Συντελεστής φορ.5%: 39.276,62€X 5% =1.963,83€ φόρος

Σύνολο φόρου: 1.963,83€

Πρόστιμο άρ.54 ν.5104/2024 981,92€

Τόκοι αρ.52 ν.5104/2024 688,13€

Σύνολο για καταβολή: 3.633,88€

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

-Σύμφωνα με το υπ' αρ.....συμβόλαιο κληρονομιάς της Συμβολαιογράφουτο ανωτέρω οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

-Επίσης αναφέρεται ότι είναι εκτάσεως 977,71τ.μ. και όχι 996,90τ.μ. ήτοι 19,19τ.μ. μικρότερο.

Επειδή με τις διατάξεις του ν. 2961/01 Κώδικας Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων και Κερδών από τυχερά παίγνια (ΦΕΚ 266 Α΄): ορίζονται ότι :

Άρθρο 1

«1. Επιβάλλεται φόρος στις περιουσίες που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου, δωρεάς ,γονικής παροχής ή προίκας και στα κέρδη από λαχεία, 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».

Άρθρο 3 (Περιουσία που υποβάλλεται σε φόρο)

1. Στο φόρο υποβάλλεται:

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

Άρθρο 5 (Υποκείμενος στο φόρο)

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

Άρθρο 6 § 1 (Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης)

1. Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου

Άρθρο 7 περ.γ (Μετάθεση χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης)

Κατ' εξαίρεση, η φορολογική υποχρέωση γεννιέται:

α).....β).....

γ)κατά το χρόνο της με οποιονδήποτε τρόπο λήξης της επιδικίας , όταν το δικαίωμα δικαίωμα του κληρονόμου ή κληροδότου κατέστη επίδικο , κατόπιν αμφισβήτησης του από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο και ο κληρονόμος ή κληροδόχος δεν έχει την νομή των αντικειμένων της κτήσης. Αν τα αντικείμενα περιέλθουν στη νομή του κληρονόμου ή κληροδότου που αξιώνει το δικαίωμα, η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά τον χρόνο αυτόν. »

Άρθρο 9 (Χρόνος και τρόπος προσδιορισμού αξίας)

Ως αξία των αντικειμένων της χρήσης για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 10 έως και 18 του ίδιου νόμου.

Άρθρο 62 « Προθεσμίες υποβολής δηλώσεων»

1. Σε κάθε περίπτωση κατά την οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης αρχικής ή νέας, αυτή υποβάλλεται:

α) μέσα σε «έξι (6) μήνες», αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην ημεδαπή και β) μέσα σε ένα (1) έτος, αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην αλλοδαπή ή αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος διέμενε στην αλλοδαπή κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Στις περιπτώσεις αυτές, αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος πάρει στην κατοχή του τα κληρονομιαία αντικείμενα μέσα στους πρώτους «εννέα (9) μήνες» της ετήσιας προθεσμίας, η προθεσμία του έτους μειώνεται σε «εννέα (9) μήνες», από την κατάληψη των περιουσιακών αυτών στοιχείων».

Η φράση «έξι (6) μήνες» στις περιπτώσεις α` και β` αντικαταστάθηκε από τη φράση «εννέα (9) μήνες» με την παρ. Α.5 άρθρου 48 Ν.4646/2019,ΦΕΚ Α 201/12.12.2019 το οποίο, σύμφωνα με το άρθρο 66 παρ.37 του αυτού νόμου, εφαρμόζεται από 1.1.2020.

Άρθρο 63 § 2 «Έναρξη προθεσμίας δήλωσης»

Η προθεσμία για την υποβολή δήλωσης αρχίζει: α) από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους, β) από τη δημοσίευση της διαθήκης, για τους εκ διαθήκης κληρονόμους ή κληροδόχους, γ) από το χρόνο που ορίζεται κάθε φορά στα άρθρα 7 και 8, δ) από τη δημοσίευση στον τύπο της τελεσίδικης απόφασης που κηρύσσει την αφάνεια, σε περίπτωση αφάνειας, ε) από το χρόνο που έλαβαν γνώση του διορισμού τους οι νόμιμοι αντιπρόσωποι, οι κηδεμόνες κληρονομίας, οι εκτελεστές διαθήκης και οι σύνδικοι πτωχεύσεων, στ) από την αναγνώρισή τους οι κληρονόμοι, σε περίπτωση σχολάζουσας κληρονομίας, ζ) από το θάνατο του υπόχρεου σε δήλωση, αν αυτός δεν υπέβαλε δήλωση.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 2961/2001 ως αξία των αντικειμένων της χρήσης για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 10 έως και 18 του ίδιου νόμου.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 περ. Α. Αγοραία αξία του Ν. 2961/2001 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται 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 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.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων 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 πλησιόχωρων 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, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 παρ.3 του Ν.2961/2001, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων μπορεί να γίνεται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και προσωρινά με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που έχει, τα βιβλία τιμών που τηρεί ή άλλα τυχόν στοιχεία που θα αποκτήσει, που σημαίνει ότι δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα.

Επειδή, με την ΠΟΛ 1079/2004, με θέμα: Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου, παρέχονται οδηγίες:

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. 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, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1129/2004, με θέμα τον προσδιορισμό αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου:

Με την υπ' αριθ./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 διπλάσιου 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 διπλάσιου, 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, σύμφωνα με το άρθρο **54 του ν.5104/2024** ορίζεται ότι: **1.** Αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί μέσα στη νόμιμη προθεσμία 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, αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης, καθώς και σε περίπτωση εκτιμώμενου, διορθωτικού ή ενδιάμεσου 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, αρχική ή τροποποιητική δήλωση ή από την πράξη προσδιορισμού.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο **52 του ν.5104/2024** ορίζεται ότι: **1.** Όταν η φορολογική δήλωση είναι ανακριβής και το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση υπολείπεται του ποσού του φόρου που προκύπτει με βάση διορθωτικό προσδιορισμό φόρου που πραγματοποιήθηκε από τη Φορολογική Διοίκηση, ο φορολογούμενος υπόκειται σε πρόστιμο επί της διαφοράς φόρου 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 τοις εκατό (5%) έως είκοσι τοις εκατό (20%) 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%) και ανέρχεται σε ποσοστό 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, κατά το χρόνο θανάτου της κληρονομούμενης....., η οποία απεβίωσε στις **11/03/2019** δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή όπου βρίσκεται το επίδικο ακίνητο το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η εκτίμηση του ως άνω ακινήτου, έγινε με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Επειδή, για την εκτίμηση του ανωτέρω οικοπέδου, λήφθηκαν υπόψη συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν από μεταβιβάσεις ακινήτων και σύμφωνα με τα βιβλία τιμών που τηρούνται στην Δ.Ο.Υ. Κορίνθου . Ειδικότερα, λήφθηκαν υπόψη οι δηλώσεις:

1.Δήλωση Φ.Μ.Α. /25-10-2017.

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέση εκτάσεως 331,65τ.μ. προς **180€/τ.μ.**

Το κρινόμενο πλεονεκτεί χρονικά κατά δυο έτη και μειονεκτεί ως προς την επιφάνειά του.

2.Δήλωση Ζ /2-5-2018.

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο στη θέσηεκτάσεως 501 Τ.Μ. κατά ποσοστό 400 0/00 προς **190€/τ.μ.**

Από τα εξεταζόμενα στοιχεία ο έλεγχος κατέληξε στον παρακάτω οριστικό προσδιορισμό με βάση τα συγκριτικά στοιχεία **996,90τ.μ. χ 200,00€ = 199.380,00€** χ ½ = **99.690,00€.**

Επειδή, σύμφωνα με την Ε.....ΕΞ 2021 (ΦΕΚ2375Β/07-06-2021) με θέμα:

<< Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του ν.1249/82 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσης τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα >>.

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1129/2004, 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.**

Επειδή, λόγω του ότι η τιμή βάσει του ελέγχου που διενεργήθηκε για το επίδικο ακίνητο από τη Δ.Ο.Υ. Κορίνθου προσδιορίστηκε στα **99.690,00€** ενώ με βάση την ένταξη του ακινήτου

στο αντικειμενικό σύστημα που ισχύει από 01.01.2022 η τιμή προσδιορίστηκε στα **40.363,24€**, δηλαδή πολύ χαμηλότερη σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία που έλαβε υπόψη ο έλεγχος, ήτοι απόκλιση μεγαλύτερη του διπλασίου μεταξύ αντικειμενικών αξιών (κατά το έτος της πρώτης εφαρμογής του συστήματος) και της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας.

Η Δ.Ο.Υ. Κορίνθου προσδιόρισε την τελική τιμή στα **70.026,62** (μέση τιμή συγκριτικών και αντικειμενικών $99.690,00€+40.363,24€=140.053,24:2=70.026,62€$).

Επειδή, στην υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή και σύμφωνα με την από 15/07/2024 έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου η προσφεύγουσα προσκόμισε το υπ' αρ...../30-9-2021 συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφουπροκύπτει ότι το επίδικο οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και η έκταση του οικοπέδου είναι **977,71τ.μ.** και όχι **996,90τ.μ.**

Επίσης η προσφεύγουσα προσκόμισε την δήλωση ν.651/77 της τοπογράφου μηχανικούη οποία εκδόθηκε τον Αύγουστο του 2021 από την οποία προκύπτει ότι το κρινόμενο οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και η έκταση του οικοπέδου είναι **977,71τ.μ.**

Επειδή, στην υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή και σύμφωνα με την από 15/07/2024 έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου προτείνεται: Οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας να γίνουν μερικώς δεκτοί και ειδικότερα επί της αξίας ελέγχου για το κρινόμενο οικόπεδο εμβαδού 977,71τ.μ. σύμφωνα με νέα καταμέτρηση και να υπολογισθεί εφαρμοσθεί μειωμένος συντελεστής 0,80.

Επειδή, η ΔΟ.Υ. Κορίνθου σύμφωνα με τα ανωτέρω προσδιόρισε την αξία του υπό κρίση ακινήτου με βάση τα συγκριτικά σε **78.216,80€**, ενώ με βάση την ένταξη του ακινήτου στο αντικειμενικό σύστημα η τιμή του ακινήτου προσδιορίζεται σε **39.586,26€**.

Η μέση τιμή συγκριτικών και αντικειμενικών είναι σε **78.216,80€+39.586,26€=117.803,06€:2=58.901,53€.**

Ύστερα από τα ανωτέρω, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας σχετικά με την τιμή ζώνης ανά τετραγωνικό μέτρο, γίνεται εν μέρει δεκτός και με βάση την παρούσα απόφαση καθορίζουμε ως αξία του επίδικου ακινήτου,σε 58.901,53€.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 Ν.3842/2010 από 23.04.2010, :«Κατάταξη φορολογουμένων -φορολογικές κλίμακες» Κατηγορία Β'.

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
30.000	—	—	30.000	—
70.000	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλλον	20			

Επειδή, λόγω του ότι ή βάσει ελέγχου αξία που διενεργήθηκε για το επίδικο ακίνητο από τη Δ.Ο.Υ. Κορίνθου προσδιορίστηκε στο συνολικό ποσό των **78.216,80€** ενώ με βάση την ένταξη των ακινήτων στο αντικειμενικό σύστημα που ισχύει από 01.01.2022 η αποτίμηση προσδιορίστηκε στο συνολικό ποσό των **39.586,26€**. Η τελική αξία διαμορφώνεται στα **58.901,53€**.

Αποφασίζουμε

Την μερική αποδοχή της από **10.07.24** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής με **ΑΦΜ** :και την τροποποίηση της υπ' αριθ.Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου

Κληρονομιάς έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου.

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

Συνολική αξία κληρονομιάς:

Βάσει απόφασης ΔΕΔ 58.901,53€- έξοδα κηδείας 750 = 28.151,53€

Φορολογικό έτος 2019 Κατηγορία Β' Ν.3842/2010 από 23.04.2010.

Προσδιορισμός φόρου βάσει της απόφασης ΔΕΔ

Για 30.000€ φόρος	0,00€
Για 28.151,53€ φόρος 5%	1.407,57€
Μείον Φόρος που έχει βεβαιωθεί	0,00€
Οφειλόμενος φόρος κατόπιν απόφασης ΔΕΔ	1.407,57€
Πρόστιμο αρ.54 ν.5104/2024	703,79€
Τόκοι αρ.52 ν.5104/2024	493,22€
<u>Σύνολο για καταβολή</u>	2.604,59€

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στην υπόχρεη.

Ακριβές Αντίγραφο

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ

Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος

ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Διοικητικής Υποστήριξης

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ α/α

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

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.

