



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 30/01/2025

Αριθμός απόφασης: 164

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3

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 υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.5104/2024 Α' 59), εφεξής ΚΦΔ,

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

γ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «*Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής*»,

δ. της με αριθ. Α.1165/22.11.2022 απόφασης του Διοικητή της 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 διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ» (ΦΕΚ 6009/Τ.Β' /25.11.2022).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.
4. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή α) του, κατοίκου και β) του, νομίμως εκπροσωπούμενου, με ΑΦΜ, κατοίκου, κατά i) της με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, ii) της με αριθ.Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, αντίστοιχα, και iii) της με αριθ.Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Δωρεάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Τις εις την ανωτέρω παράγραφο 4 προσβαλλόμενες πράξεις των οποίων ζητείται η ακύρωση.
6. Την απόέκθεση απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Οι προσφεύγοντες αρχικά υπέβαλαν χειρόγραφα την με αριθ. πρωτ.ενδικοφανή προσφυγή στη Δ.Ο.Υ. Πύργου, ωστόσο στην συνέχεια οι ίδιοι προχώρησαν σε εκ νέου διακριτή εμπρόθεσμη υποβολή μέσω της ψηφιακής εφαρμογής της ως άνω προσφυγής με το ίδιο περιεχόμενο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της Α.1165/22.11.2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, και έλαβαν τους κάτωθι αριθμούς πρωτοκόλλου: η υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή από την πλευρά τουέλαβε αριθ. πρωτ., και τουέλαβε αριθ. πρωτ. η οποία εξετάζεται εν προκειμένω.

Επί της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής που υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον, 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:

- I. Με την αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου (διανομή) προσδιορίστηκε σε βάρος τουκύριος

φόρος μεταβίβασης ακινήτου 4.024,21 ευρώ, πλέον δημοτικός φόρος 120,73 ευρώ, ήτοι **συνολικό ποσό 4.144,94 ευρώ.**

- II. Με την αριθ.Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου (διανομή) προσδιορίστηκε σε βάρος του κύριος φόρος μεταβίβασης ακινήτου 4.271,17 ευρώ, πλέον δημοτικός φόρος 128,14 ευρώ, ήτοι **συνολικό ποσό 4.399,31 ευρώ.**
- III. Με την αριθ.Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Δωρεάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου (εξίσωση μεριδίων από διανομή) δεν προέκυψε φόρος προς καταβολή σε βάρος του δωρεοδόχου

Σύντομο ιστορικό

Οκαι ο αδελφός του,, είναι συγκύριοι – συννομείς και συγκάτοχοι κοινά, αδιαίρετα κατ' ισομοιρίαν, ήτοι κατά το ποσοστό του ενός δεύτερου (1/2) εξ αδιαίρετου σε οικοπέδο έκτασης 3.890,00 τ.μ., άρτιου και οικοδομήσιμου, αδόμητου, στο οποίο υπάρχει ενεργή υδροληψία και το οποίο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως εντός του οικοδομήσιμου τετραγώνου 260β' - στη συνοικία και επί ανωνύμων και αδιανοίκτων δημοτικών δρόμων. Με το υπ' αριθ. συμβόλαιο της συμβολαιογράφου οι ως άνω οικοπεδούχοι διανέμουν μεταξύ τους το κατ' ισομοιρίαν ανήκον σε αυτούς κοινά και αδιαίρετα, αδόμητο οικόπεδό τους, εμβαδού 3.890,00 τ.μ. και λαμβάνουν: α) ο το ΝΟΤΙΟ τμήμα του όλου (με ενεργή υδροληψία) εμβαδού 1.878,00 τ.μ. (άρτιο και οικοδομήσιμο, αδόμητο, στο οποίο υπάρχει ενεργή υδροληψία και το οποίο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως) συνορευόμενο το όλο γύρωθεν: βόρεια με ιδιοκτησία – ανατολικά με ιδιοκτησίακαι εν μέρει με ιδιοκτησίακαι ανώνυμη δημοτική οδό και δυτικά με ιδιοκτησίακαι β) οτο βόρειο – βορειοανατολικό τμήμα του όλου, εμβαδού 2.012,00 τ.μ. (άρτιο και οικοδομήσιμο το οποίο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως) συνορευόμενο το όλο γύρωθεν: βορειοδυτικά με ιδιοκτησία– δυτικά με ιδιοκτησίακαι με ιδιοκτησία– νότια με νότιο τμήμα του όλου που θα λάβει ο – βορειοανατολικά και ανατολικά με ιδιοκτησία(ημιδιανοιγμένη δημ. ανώνυμη οδό). Προκειμένου για την σύνταξη του συμβολαίου διανομής του εν λόγω οικοπέδου οι ως άνω συνιδιοκτήτες υπέβαλαν στην Δ.Ο.Υ. Πύργου τις κάτωθι δηλώσεις: α) ο υπέβαλε τη με αριθ.δήλωση μεταβίβασης ακινήτου και β) ουπέβαλε τη με αριθ.δήλωση μεταβίβασης ακινήτου. Με την εκκαθάριση των ως άνω δηλώσεων η Δ.Ο.Υ. Πύργου προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του κρινόμενου ακινήτου ως εξής: ευρώ για το τμήμα του ακινήτου που αποκτά οπροσδιόρισε φορολογητέα αξία 536.561,14 ευρώ και για το τμήμα του ακινήτου που αποκτά οπροσδιόρισε φορολογητέα αξία

569.489,36 ευρώ. Κατόπιν υποβολής των ως άνω δηλώσεων εκδόθηκαν: α) η με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου (διανομή) σε βάρος τουκαι β) η με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου (διανομή) σε βάρος του Η διαφορά για την εξίσωση μεριδίων είναι δωρεά, η φορολογητέας αξίας της οποίας ανέρχεται σε 16.464,11 ευρώ και για την οποία υπεβλήθη από τον η με αριθ. δήλωση φόρου δωρεάς - εξίσωση μεριδίων από διανομή (αριθ. φακ. Ζ-) και εκδόθηκε η με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Δωρεάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου από την οποία δεν προέκυψε φόρος προς καταβολή για τον δωρεοδόχο

Οι προσφεύγοντες με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την ακύρωση των προσβαλλόμενων πράξεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου άλλως και επικουρικώς την τροποποίηση αυτών, έτσι ώστε να μειωθούν αναλόγως για το κοινό οικοπέδο τους με ΑΤΑΚ οι ισχύοντες συντελεστές τιμή ζώνης 800 ευρώ και ΣΑΟ 2 του Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ), ώστε να μειωθεί στο 1/10 η ισχύουσα σήμερα τιμή οικοπέδου (τιμή εκκίνησης οικοπέδου) 336 ευρώ/1 τ.μ., ήτοι να μειωθεί η τιμή οικοπέδου από το ποσό των 336 ευρώ/1 τ.μ. στο ποσό των 33,60 ευρώ/1 τ.μ. και τελικώς να μειωθεί ο καταλογισθείς φόρος διανομής τους 4.144,94 ευρώ για τον πρώτο και 4.399,31 ευρώ για τον δεύτερο και συνολικώς 8.544,25 ευρώ και για τους δύο στο 1/10, ήτοι στο ποσό των 414,49 ευρώ για τον πρώτο και 439,93 ευρώ για τον δεύτερο και συνολικώς 854,42 ευρώ και για τους δύο συνολικά, καθώς και να μειωθεί η καθορισθείσα συνολική αντικειμενική αξία 1.101.050 ευρώ του άνω οικοπέδου τους στο 1/10, ήτοι στο ποσό των 110.105 ευρώ, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

- Εσφαλμένος, άδικος, παράνομος και αντισυνταγματικός καταλογισμός φόρου και αμοιβών τρίτων, υπολογισθέντων επί ανύπαρκτης (πλασματικής) περιουσίας, εξ αιτίας υπερβολής τιμής οικοπέδου 336 ευρώ/1 τ.μ., οφειλόμενης στην υπερβολική τιμή ζώνης 800 ευρώ και στον υπερβολικό ΣΑΟ 2 για το ακίνητο με ΑΤΑΚ (50% εξ αδιαιρέτου ενός οικοπέδου εντός οικισμού, τυφλού και μη οικοδομήσιμου, συνολικού εμβαδού 3.890,00 τ.μ.) κατά παράβαση της νομοθεσίας περί αντικειμενικών τιμών, του Συντάγματος και της νομολογίας του ΣτΕ, επικαλούμενοι τα κάτωθι:
 - Δεδικασμένο Διοικητικών Πρωτοδικείων. Προς επίρρωση του ισχυρισμού τους οι προσφεύγοντες προσκομίζουν και επικαλούνται τις υπ' αριθ. τελεσίδικες αποφάσεις του Διοικ. Πρωτοδικείου Πύργου, οι οποίες εκδόθηκαν κατόπιν ασκηθεισών προσφυγών του για τον ΕΝΦΙΑ των ετών 2018, 2019 και 2020 για το

επίδικο οικόπεδο, δυνάμει των οποίων κρίθηκε ότι η πραγματική αγοραία αξία του 1 τ.μ. για τα εν λόγω έτη ανερχόταν σε 60 ευρώ/1 τ.μ. έναντι αντικειμενικής αξίας 336 ευρώ/1 τ.μ., ήτοι 5 φορές πιο κάτω από την αντίστοιχη αντικειμενική αξία. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. Πύργου εφάρμοσε τις ως άνω αποφάσεις και επέστρεψε τον επιπλέον ΕΝΦΙΑ αλλά δεν δέχεται την τιμή των 60 ευρώ/1 τ.μ. προκειμένου για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας στο συμβόλαιο διανομής του επίδικου ακίνητου. Περαιτέρω, προσκομίζουν και επικαλούνται τις με αριθ.τελεσίδικες αποφάσεις του Διοικ. Πρωτοδικείου Πύργου οι οποίες εκδόθηκαν κατόπιν ασκηθεισών προσφυγών τουκατά τουγια το επιβληθέν υπ' αυτού Τέλους Ακίνητης Περιουσίας των ετών 2017 και 2018 για το ίδιο ακίνητο, δυνάμει των οποίων κρίθηκε ότι η πραγματική αγοραία αξία του εν λόγω οικοπέδου ήταν 60 ευρώ/1 τ.μ. Τέλος, οι προσφεύγοντες προσκομίζουν και επικαλούνται την υπ' αριθ.αμετάκλητη απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών επί προσφυγής τουμε την οποία κρίθηκε ότι κατά την 01.01.1998 η αγοραία αξία του επίδικου οικοπέδου ανερχόταν σε 8.066 δρχ. ή 24 ευρώ/1 τ.μ. Οι προσφεύγοντες ισχυρίζονται ότι οι ανωτέρω αποφάσεις δημιουργούν ένα ισχυρό δεδικασμένο ως προς την πραγματική αγοραία αξία του ένδικου ακινήτου σε 60 ευρώ/1 τ.μ.

- Εκτίμηση πιστοποιημένου εκτιμητή. Οι προσφεύγοντες προσκομίζουν και επικαλούνται την απότεχνική έκθεση αγοραίας αξίας οικοπέδου του Πιστοποιημένου εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών κ., πολιτικού μηχανικού, σύμφωνα με την οποία η πραγματική αξία του επίδικου ακινήτου τηνανερχόταν σε 57,74 ευρώ/1 τ.μ.
- Συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων. Οι προσφεύγοντες παραθέτουν, προσάγουν και επικαλούνται πραγματικά στοιχεία της αγοράς οικοπέδων στη συνοικία, και ειδικότερα συγκριτικά στοιχεία πραγματοποιηθεισών αγοραπωλησιών οικοπέδων, συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων από μικρές αγγελίες, σύμφωνα με τα οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη τιμή των 33,60 ευρώ/ 1τ.μ. είναι πραγματική και σύμφωνα με τα δεδομένα της αγοράς.
- Οι εισηγήσεις των ορισθέντων εκτιμητών ακινήτων για την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών ζώνης έτους 2018.τυγχάνουν πλημμελείς και ο ακολουθούμενος τρόπος προσδιορισμού των αντικειμενικών τιμών και της τιμής των 306 ευρώ /1 τ.μ. ειδικότερα για το επίμαχο οικόπεδο είναι άδικος, παράλογος και αντισυνταγματικός.
- Αποδεικτικά ρυμοτομικής αναρχίας και υποβάθμισης της περιοχής. Η μεγάλη ιδιαιτερότητα του επίδικου οικοπέδου, η οποία ουδόλως ελήφθη υπόψη, συνίσταται στην ανυπαρξία ρυμοτομίας και δημοτικών έργων στοιχειώδους βασικής υποδομής, ως και

την πλήρη υποβάθμιση της περιοχής του. Τα αποδεικτικά στοιχεία που προσκομίζουν οι προσφεύγοντες περιλαμβάνουν δημοσιεύματα και φωτογραφίες, την απόκαι με αριθ.απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πύργου και την από Έκθεση τεχνικού Συμβούλου Δήμου.

- Άκυρος, παράνομος και αντισυνταγματικός ο ΣΑΟ 2 επί τη βάσει του οποίου υπολογίστηκε η αντικειμενική αξία του επίδικου οικοπέδου. Οι ισχύοντες συντελεστές δόμησης στην πόλη του Πύργου θεσπίστηκαν το έτος 1997, δυνάμει της υπ' αριθ. 19496/10.12.1997 απόφασης του πρώην Νομάρχη Ηλείας και εν συνεχεία διατηρήθηκαν οι ίδιοι δυνάμει της υπ' αριθ. 6644/19.06.2003 απόφασης του πρώην Νομάρχη Ηλείας, οι οποίες υπεγράφησαν όμως παρ' αναρμοδίου Οργάνου.
- Αποδεικτικά επίσημης θέσης τουπερί μείωσης των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή που βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 3, 4, 5 & 7 του ν.1521/1950, όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Ν.1587/1950:

Άρθρον 1

1.Εφ' εκάστης εξ'επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

3. Εν την έννοια του όρου μεταβιβάσεως δια την εφαρμογή του παρόντος νόμου είναι: α) η απαλλοτρίωσις της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας αδιαφόρως εν αύτη γίνεται υπό αναβλητική αίρεσιν ή επί τω όρω της εξωνήσεως, β) η σύστασις επικαρπίας οικήσεως ή άλλης δουλείας εκ των προβλεπομένων υπό των άρθρων 1188 έως 1191 του Αστικού Κώδικος, γ) κατά την διάλυσιν ομορύθμου ή ετερορύθμου εταιρείας μεταβίβασης της ακινήτου περιουσίας της εις τα μέλη αυτής, δ) η παραίτησις από της κυριότητας επί ακινήτου ή από πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή από της κυριότητας πλοίου, ε) η απαλλοτρίωσις ακινήτου δια δημόσιαν ωφέλειαν στ) η εναλλαγή προικός έχουσης αντικείμενον ακινήτον ή πραγματικόν δικαίωμα επί ακινήτου ή πλοίον και ζ) η διανομή ακινήτων κλπ. μεταξύ των συγκυριών των.

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των.

Άρθρον 3

1. Δια τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει :

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή

ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου. ε) ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπές περιπτώσεις.

2. Δια τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου 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.

Άρθρο 4.

Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

Α) Επί αυτουσίου διανομής ακινήτου μεταξύ συγκυριών βάσει των συντελεσθών της περιπτ. Γ` της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το τέταρτον. Εάν κατά την διανομήν αι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τας ιδανικάς τοιαύτας και καταβάλλεται προς συμπλήρωσιν μιάς ή πλειόνων μερίδων τίμημα, ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της αξίας του τμηματος της μερίδος δι` ο καταβάλλεται τίμημα υπολογίζεται βάσει των συντελεστων της περιπτ. Γ` της παρούσης παραγράφου, εκτός εάν πρόκειται περί οικοπέδου του οποίου η διανομή καθίσταται ανέφικτος λόγω μη πληρώσεως των προϋποθέσεων των προβλεπομένων υπό των διατάξεων περί κανονισμού της Πολεοδομικής Υπηρεσίας και συντρέχει η περιπτ. α της περιπτώσεως Β` της παρούσης παραγράφου ότε ο φόρος υπολογίζεται κατά εν τη περιπτώσει ταύτη οριζόμενα.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας περισσότερων της μιας μερικότερων κοινωνιών, για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές. Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυριών της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο, που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

Άρθρον 5.

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή, Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και οι προσαυξήσεις του άρθρ. 9 του παρόντος βαρύνουσι τον αγοραστήν, νοουμένου ως τοιούτου και του υπερθεματιστού επί μεταβιβάσεων δια πλειστηριασμού. ... Επί διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυριών ο φόρος βαρύνει έκαστον τούτων κατά σχέσιν ανάλογον προς την αξίαν της μερίδας του.

Άρθρον 7.

1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά. ...

Επειδή, με τις διατάξεις των παρ. 1 & 6 του άρθρου 41 του ν.1249/1982, περί «προσδιορισμού ακινήτων»

«1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα.»

6. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας, ο φορολογούμενος αναγράφει στην οικεία φορολογική δήλωση την κατά τις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος άρθρου οριζόμενη αξία τους, με βάση την οποία βεβαιώνεται ο φόρος που αναλογεί. Αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία έχει το δικαίωμα, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της δήλωσής του, να ζητήσει με προσφυγή τον προσδιορισμό της αξίας, από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο. Αν ασκηθεί προσφυγή, ο Οικονομικός Έφορος διενεργεί έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου και συντάσσει σχετική έκθεση, αντίγραφο της

οποίας κοινοποιεί στο φορολογούμενο είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο. Η έκθεση αυτή επισυνάπτεται στην έκθεση του άρθρου 82 του κώδικα Φορολογικής Δικονομίας, στην οποία περιλαμβάνεται και αίτημα προς το Διοικητικό Δικαστήριο για προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Εφόσον το διοικητικό δικαστήριο προσδιορίσει αξία του ακινήτου μεγαλύτερη από την προκαθορισμένη, επιβάλλεται εκτός από τον κύριο φόρο την πληρωμή του οποίου θα διέφευγε ο υπόχρεος και πρόσθετος φόρος, ίσος με ποσοστό εξήντα τα εκατό (60%) της διαφοράς του φόρου.

Σε περίπτωση που δεν αμφισβητηθεί η προκαθορισμένη αξία, ο Οικονομικός Έφορος ελέγχει την ακρίβεια των δηλώσεων μόνο όσον αφορά τα προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων σύμφωνα με τα οποία διαμορφώνεται η αξία 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 οικοπέδα 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, από τις συνδυασμένες διατάξεις του ν.2961/2001 και του ν.1249/1982, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν, συνάγεται ότι με τον ν.1249/1982 στις υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου καθιερώθηκε το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, αρχικά μόνο για τις εντός σχεδίου περιοχές, που επεκτάθηκε όμως σταδιακά και στις εκτός σχεδίου περιοχές. Σκοπός της μεθόδου αυτής, με την οποία προσδιορίζονται τεκμαρτές φορολογητέες αξίες των ακινήτων με βάση προκαθορισμένες από τη Διοίκηση τιμές και συντελεστές, είναι η εμπέδωση κλίματος αμοιβαίας εμπιστοσύνης μεταξύ φορολογικών αρχών και πολιτών, καθώς και η αποφυγή των ζητηρών αμφισβητήσεων και ερίδων που δημιούργησε η εξεύρεση της φορολογητέας αξίας των ακινήτων με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, που προβλέπεται από τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950. Η Διοίκηση υποχρεούται σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 του Ν.1249/1982 περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, καθώς και των εν ισχύ αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών.

Επειδή, εν προκειμένω, από την 1^η Ιανουαρίου 2022 εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες, δυνάμει της υπ' αριθ. **57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2375)** σύμφωνα με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και καθορίστηκαν οι συντελεστές αυξομείωσής τους.

Επειδή, στην υπό κρίση περίπτωση έλαβε χώρα μια εξώδικη διανομή με την οποία τερματίστηκε η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία επί οικοπέδου και κάθε ιδιοκτήτης έλαβε στην κυριότητά του διακεκριμένο μέρος του κοινού οικοπέδου, το οποίο αντιστοιχεί στη μερίδα του στην κοινή περιουσία, ως αναλυτικά αναφέρεται στο ιστορικό της παρούσας απόφασης. Προκειμένου για την σύνταξη του συμβολαίου διανομής ακινήτου οι προσφεύγοντες υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. Πύργου τις με αριθ.καιδηλώσεις μεταβίβασης ακινήτου και την με αριθ. δήλωση φόρου δωρεάς από την εκκαθάριση των οποίων προέκυψαν οι προσβαλλόμενες πράξεις.

Επειδή, οι προσφεύγοντες με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ισχυρίζονται ότι στην περίπτωση τους τυγχάνει εσφαλμένος, άδικος, παράνομος και αντισυνταγματικός καταλογισμός φόρου και αμοιβών τρίτων, υπολογισθέντων επί ανύπαρκτης (πλασματικής) περιουσίας, εξ αιτίας υπερβολής τιμής οικοπέδου 336 ευρώ/1 τ.μ., οφειλόμενης στην υπερβολική τιμή ζώνης 800 ευρώ και στον υπερβολικό ΣΑΟ 2 για το ακίνητο με ΑΤΑΚ (50% εξ αδιαιρέτου ενός οικοπέδου εντός οικισμού, τυφλού και μη οικοδομήσιμου, συνολικού εμβαδού 3.890,00 τ.μ.) κατά παράβαση της νομοθεσίας περί αντικειμενικών τιμών, του Συντάγματος και της νομολογίας του ΣΤΕ. Επικαλούνται δε δικαστικές αποφάσεις που αφορούν προσδιορισμό ΕΝΦΙΑ των ετών 2018, 2019 και 2020, που αφορούν το υπό κρίση ακίνητο, με βάση τις οποίες έγιναν εν μέρη δεκτοί οι ισχυρισμοί τουκαι η αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου προσδιορίστηκε σε 60,00 ευρώ ανά τ.μ., όπως και σχετικά συγκριτικά στοιχεία επίσης αναφερόμενα σε προγενέστερο χρόνο.

Επειδή ωστόσο αφενός δεν υφίσταται δεδικασμένο με τις επικαλούμενες αποφάσεις καθώς αφορούν σε κρίση φορολογικής διαφοράς άλλων ετών και σε κρίση επί προσδιορισμού αξίας ακινήτου σε χρόνους προγενέστερους του υπό κρίση έτους (2018-2020), αφετέρου και σε κάθε περίπτωση η Διοίκηση μεταγενέστερα και κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων του άρθρου 41 του ν.1249/1982 προέβη σε εκ νέου αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών λαμβάνοντας υπόψη σχετικούς προσδιοριστικούς παράγοντες της αξίας των ακινήτων με την έκδοση της πρόσφατης και εν ισχύ και με αριθ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 Απόφασης του Υπουργού

Οικονομικών (Β' 2375) υποχρεωτικά εφαρμοστέας από την 01.01.2022 από την Διοίκηση για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που εμπίπτουν στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 41 του ν.1249/1982, που εφαρμόζεται σύμφωνα με τα προεκτεθέντα για τον προσδιορισμό του ΦΜΑ, και εφόσον ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αντικειμενική αξία μεγαλύτερη από την αγοραία, προβλέπεται η δυνατότητα αμφισβήτησης της προσδιορισθείσας αντικειμενικής αξίας, ωστόσο αφορά σε δικαστική αμφισβήτηση, με προσφυγή, όπως ρητά ορίζεται, στο αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο.

Επειδή, η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται 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 (ΣΤΕ 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, σε κάθε περίπτωση, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσηςκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με ΑΦΜ, κατοίκου και την επικύρωση των κάτωθι πράξεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου i) της με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, ii) της με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου και iii) της με αριθ. Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Δωρεάς.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου– καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση (ποσά σε ευρώ):

➤ **Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου**

	Δήλωση
Φορολογητέα αξία ακινήτου	569.489,36 €
Φόρος Μεταβίβασης 3% χ 1/4	4.271,17 €
Δημοτικός Φόρος Ν.Δ.317/69 3%	128,14 €
Σύνολο για καταβολή	4.399,31 €

(ως η με αριθ.Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου)

➤ **Φόρος Δωρεάς**

Φορολογητέα αξία ακινήτου **16.464,11 €**

Φόρος δωρεάς 0,00 €

ως η με αριθ.Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Δωρεάς (εξίσωση μεριδίων από διανομή) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

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

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**Με εντολή του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης
Επίλυσης Διαφορών
Η Προϊσταμένη του Τμήματος Επανεξέτασης Α3**

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.