



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 27.01.2025

Αριθμός απόφασης: 131

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α2

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 2131312350

E-mail : ded.ath@aaade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

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

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 Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

δ. 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».

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

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας με την επωνυμία με ΑΦΜ η οποία εδρεύει στη κατά της υπ' αρ..... και αριθμό πρωτοκόλλου Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.), του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη και τη με ημερομηνία θεώρησης έκθεση ελέγχου Φ.Μ.Α. της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προσβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθ. οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α., έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2022, του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. Πύργου, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας, οφειλόμενη διαφορά φόρου ποσού 21.722,13 ευρώ, πλέον πρόστιμο άρθρου 54 ν. 5104/ 2024 ποσού 10.861,06€, πλέον τόκοι άρθρου 52 ν.5104/2024 ποσού 4.915,71€, πλέον δημοτικός φόρος ποσού 651,66€ και συνολικά καταλογίστηκε ποσό 38.150,56 ευρώ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε βάσει της με ημερομηνία θεώρησης έκθεσης ελέγχου Φ.Μ.Α. της Δ.Ο.Υ. Πύργου κατόπιν διενεργηθέντος ελέγχου σύμφωνα με την υπ' αριθμ. εντολή ελέγχου, που αφορούσε σε έλεγχο των με αριθ. και δηλώσεων Φ.Μ.Α. ως προς τον προσδιορισμό αξίας ακινήτου, που αγόρασε η προσφεύγουσα, το οποίο βρίσκεται στη θέση

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η προσφεύγουσα εταιρεία υπέβαλε στη Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου την υπ' αριθμ. δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων, προκειμένου να αγοράσει ακίνητο με αξία τιμήματος 38.000,00 ευρώ από το Σωματείο με έδρα

Το ακίνητο περιγράφεται ως «μια δεύτερη κάθετη ιδιοκτησία II, αποτελούμενη εκ της αποκλειστικής κατοχής και διακεκριμένης χρήσεως τμήματος εμβαδού 762,19 τμ., μετά συγκυριότητας 515,37/1000 εξ αδιαιρέτου επί οικοπέδου εκτάσεως 1.478,91 τμ. στη θέση (και εντός του ομώνυμου οικισμού, με τμήμα 155,91 τμ. ευρισκόμενο εντός ζώνης παραλίας και τμήμα εμβαδού 497,33 τμ. ευρίσκεται εντός κηρυγμένης περιοχής ιστορικού τόπου ΦΕΚ 413/Β'/15-05-1995) με εντός αυτού τον επιφανείας 80,49 τμ. και ισόγεια παλαιά οικία 69,46 τμ., οριοθετούμενο γύρωθεν με τη οδό και ιδιοκτησία Ελληνικού Δημοσίου. Απόσταση από θάλασσα 50 τμ.».

Στις παρελήφθη η δήλωση από τη Δ.Ο.Υ. ΖΑΚΥΝΘΟΥ και κατεβλήθη ο φόρος βάσει δήλωσης για την δηλωθείσα αξία των 38.000,00€ ευρώ, ποσού 1.174,20 ευρώ (φόρος 1.140,00 ευρώ πλέον δημοτικός φόρος 34,20 ευρώ).

Η Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου προέβη σε προεκτίμηση της αξίας του ακινήτου, η οποία δεν έγινε αποδεκτή εντός διμήνου ανατρεπτικής προθεσμίας από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης όπως ορίζεται από το νόμο (αρ. 8 παρ 3 του Ν. 1521/1950) και η υπόθεση τέθηκε σε έλεγχο.

Στη συνέχεια η προσφεύγουσα υπέβαλε στη Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου την υπ' αριθμ Φ.Μ.Α..... τροποποιητική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων, προκειμένου να τροποποιήσει την αξία του τιμήματος από 38.000,00 σε 114.329,00 ευρώ .

Στην εν λόγω τροποποιητική δήλωση συμπεριλαμβάνεται και έγγραφο- αίτημα με το οποίο ζητήθηκε η επανεκτίμηση της αξίας του ως άνω αναφερόμενου οικοπέδου βάσει συγκριτικών στοιχείων, καθώς, εκτός των αναφερόμενων στη περιγραφή του ακινήτου, αυτό βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από φάρο με αποτέλεσμα να υπάρχει περιορισμός του ύψους της οικοδομής καθώς και η δόμηση περιορίζεται μόνο σε 230,00μ² . Επιπλέον, όπως ισχυρίζεται η προσφεύγουσα εταιρεία, τμήμα πάνω του 50% του ακινήτου είναι βουνό το οποίο και κατολισθαίνει σε κάθε σεισμό.

Στα πλαίσια του ελέγχου η αρμόδια ελεγκτική αρχή της Δ.Ο.Υ. Πύργου κλήθηκε να προσδιορίσει βάσει συγκριτικών στοιχείων την αξία του ακινήτου και εκδόθηκε η με αριθ. εντολή του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου βάσει της οποίας διενεργήθηκε μερικός έλεγχος γραφείου στις δηλώσεις φόρου μεταβίβασης του ακινήτου που υπέβαλε η εταιρεία. Από τον έλεγχο, προσδιορίστηκε η αξία του ακινήτου με βάση συγκριτικά στοιχεία και από τη σύγκριση προέκυψε διαφορά στον προσδιορισμό της αξίας. Ειδικότερα, η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε βάσει ελέγχου στο ποσό των 838.404,43 ευρώ, ο δε οφειλόμενος φόρος στο ποσό των 25.152,13 ευρώ.

Εν προκειμένω, ο φορολογικός έλεγχος προχώρησε στον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου, λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία αυτού, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, με τη χρήση της μεθόδου της αγοραίας αξίας και η φορολογητέα αξία των οικοπέδων προσδιορίστηκε με συγκριτικά στοιχεία.

Τα συγκριτικά στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη από τον έλεγχο ήταν τα παρακάτω:

α) Το αριθ. συμβόλαιο γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας (Φάκελος ΔΟΥ Ζ-.....), το οποίο αφορά σε άλλο τμήμα του ιδίου ακινήτου που μεταβιβάστηκε το έτος 2008 και

β) Η αριθ. απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Συνεκτιμήθηκε το γεγονός ότι με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων από 01-01-2022 οι τιμές των εγγύτερων στο κρινόμενο ακινήτων στην περιοχή διαμορφώθηκαν με δεδομένα που λήφθηκαν έως το έτος 2021 και ανήλθαν στο ποσό των 1.165,10 ευρώ/τμ. (σελ. 4 Έκθεσης).

Στα πλαίσια του ελέγχου συντάχθηκε το αριθ.Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου, στο οποίο περιγράφεται αναλυτικά ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου και η ταυτόριθμη προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού της Δ.Ο.Υ. Πύργου, τα οποία κοινοποιήθηκαν ηλεκτρονικά στην προσφεύγουσα την 07-08-2024, προκειμένου η τελευταία να εκθέσει τις απόψεις της εντός είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση αυτών. Η προσφεύγουσα εταιρεία δεν ανταποκρίθηκε στην πρόσκληση του ελέγχου μέχρι την 28/08/2024, οπότε και η ελεγκτική αρχή προχώρησε στην σύνταξη της απόΈκθεσης Ελέγχου και συνεπεία αυτής εκδόθηκε η προσβαλλόμενη με αριθ.οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α., του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. Πύργου.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Εσφαλμένα λήφθηκε υπόψη ως συγκριτικό στοιχείο το αριθ.συμβόλαιο γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας, δοθέντος ότι ο παρέχων δηλώνει ότι το μεταβιβασθέν ακίνητο δεν του ανήκει, άσκησε το 2008 αγωγή ακύρωσης του δωρητήριου συμβολαίου και στη δήλωση Ε9 έτους 2005 ο παρέχων δεν περιέλαβε το δωρούμενο ακίνητο.
- Δεν αναφέρεται στον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ότι πρόκειται περί καθέτου ιδιοκτησίας η οποία έχει μειωμένο συντελεστή τουλάχιστον 15% και ότι δεν είναι αυτοτελές ακίνητο.
- Η ελεγκτική αρχή έλαβε υπόψη της «συγκριτικό» στοιχείο προ της μνημονιακής εποχής.
- Η ελεγκτική αρχή έλαβε υπόψη της τιμές συγκριτικών στοιχείων που δεν περιλαμβάνονται στα Βιβλία της Δ.Ο.Υ.

- Δεν λήφθηκε υπόψη η ύπαρξη φάρου στην περιοχή. Το γεγονός αυτό μειώνει το ύψος των κτισμάτων.
- Η προεκτιμηθείσα από τη Δ.Ο.Υ. αξία είναι μικρότερη από την αξία που προσδιόρισε ο έλεγχος.
- Από την προσκομιζόμενη τεχνική έκθεση αποδεικνύεται η αγοραία αξία του κρινόμενου ακινήτου.
- Παραβίαση δικαιώματος προηγούμενης ακρόασης λόγω μη τήρησης εκ μέρους της ελεγκτικής αρχής της προβλεπόμενης προθεσμίας προκειμένου η προσφεύγουσα να εκθέσει τις απόψεις της επί του αριθ.Σημειώματος Διαπιστώσεων (Σ.Δ.Ε.)
- Σε συνέχεια του Σημειώματος Διαπιστώσεων ο έλεγχος προέβη σε διορθώσεις (σελ. 4 της έκθεσης ελέγχου)ότι ο ορθός προσδιορισμός του προστίμου ανέρχεται στο 50% της διαφοράς του φόρου και ότι ο τόκος ανέρχεται αντί 0,73% σε 22,63%. Στο άρθρο 52 του ν. 5104/2024 δεν αναφέρεται το ποσοστό του τόκου. Δεν γίνεται μνεία πως βγαίνει το ποσοστό αυτό του 22,63%.

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 ιδίου 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 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 δύνανται να την αποδεχθεί και να

υποβάλλει 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 ανωτέρω 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 καταβάλλει 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 καταβάλλει 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 καταβάλλει 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

οποιοδήποτε 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, σύμφωνα με την Απόφαση ΥΠΟΙΚ 1035820/99/Β0013/ΠΟΛ.1091/21.3.1996 «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 πλησιохώρων και ομοειδών προς αυτά, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια η κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής η 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, στην προκειμένη περίπτωση ως προς τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του επίμαχου ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων , όπως αναφέρεται στην απόοικεία έκθεση ελέγχου Φ.Μ.Α. της Δ.Ο.Υ. Πύργου, (σελίδες 3-4):

«ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΙΜΩΝ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

Ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αγοραία αξία του ακινήτου, το οποίο βρίσκεται εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού και του οποίου η αξία προσδιορίζεται με τα συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στα βιβλία της Δ.Ο.Υ Πύργου, έλαβε υπόψη του το παρακάτω συγκριτικό στοιχείο:

1. Με την Ζ-.....μεταβιβάσθηκε τμήμα του Ιδίου ακινήτου (από μεγαλύτερη έκταση) - οικόπεδο στη θέση εκτάσεως 243,00μ² επί Επαρχιακής οδού και απόσταση από θάλασσα 30 μέτρα και εκτιμήθηκε οριστικά προς 800,00ευρώ/μ².

Επιπλέον,

2. Στην με αριθμ.....απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου το Νομικό Πρόσωπο (σωματείο) με την επωνυμία αναφέρεται ότι η αξία της ψιλής κυριότητας μεταβιβαζόμενου τμήματος του ίδιου ακινήτου εμβαδού 243,00μ² κατά το χρόνο κατάθεσης της αγωγής δηλαδή το έτος 2010 ήταν 250.000,00€, ήτοι αξία ανά τ.μ. ψιλής κυριότητας του ακινήτου 1.028,8€ ευρώ.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο έλεγχος αφού έλαβε υπόψη :

Α) Ότι το κρινόμενο ακίνητο αποτελεί τμήμα ακινήτου όπου άλλο τμήμα αυτού μεταβιβάσθηκε το έτος 2008 (Ζ-.....- συγκριτικό στοιχείο).

Β) Την αρ.....Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου

Γ) ότι όσον αφορά τη θέση του κρινόμενου ακινήτου, πρόκειται για περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ιστορικός τόπος, περιοχή απείρου κάλλους ώστε να θεωρείται ένα από τα καλύτερα της περιοχής που το συνιστά πόλο έλξης πολλών επισκεπτών διότι έχει κτίσματα μεγάλου ενδιαφέροντος εναρμονισμένα απόλυτα με το φυσικό περιβάλλον όπως η εκκλησία της

Τα ως άνω αναφέρονται, επιβεβαιώνονται από το Φ.Ε.Κ.413/15-05-1995 που κρίνει ότι είναι χώρος που χρήζει ειδικής κρατικής προστασίας .

Δ) Ότι το κρινόμενο ακίνητο και το συγκριτικό στοιχείο έχουν πρόσοψη σε Επαρχιακή οδό και είναι δίπλα στη θάλασσα

Ε) Ότι το κρινόμενο ακίνητο πλεονεκτεί έναντι του συγκριτικού στοιχείου χρονικά διότι είναι μεταγενέστερο του χρόνου μεταβίβασης του

Επιπλέον του ως άνω συγκριτικού στοιχείου, του χρόνου προσδιορισμού της αξίας, ο οποίος διαφέρει σημαντικά από το συγκριτικό στοιχείο που ελήφθη υπόψη (μεταβίβαση τμήματος του ιδίου ακινήτου) και προκειμένου, ο έλεγχος να διαμορφώσει κρίση σύμφωνα με τις ισχύουσες συνθήκες προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, έλαβε υπόψη του και τον προσδιορισμό αντικειμενικής αξίας οικοπέδου στην πλησιέστερη περιοχή του κρινόμενου ακινήτου που εφαρμόζεται αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων, που είναι η Β' Ζώνη-Γραμμική ,τομέας ΧVa πόλεως και απέχει από αυτή 500 μέτρα περίπου.

Το κρινόμενο ακίνητο παρόλο που βρίσκεται έξω από τη ζώνη του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτου (Β ' ζώνης-Γραμμική, τομέας ΧVa, μια από τις καλύτερες περιοχές της πλησίον της θάλασσας, με συνεχόμενη αξιοποίηση και μεγάλη εμπορικότητα) παρουσιάζει στοιχεία ομοειδή με την περιοχή αυτή λόγω της θέσης του και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του.

Η τιμή ανά τ.μ. βάσει του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας την 01/01/2022 στο πλησιέστερο ακίνητο που βρίσκεται εντός σχεδίου και εντός οικισμού και συγκεκριμένα στη Β'

ζώνη-Γραμμική , τομέας ΧΝα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτου πόλεως , ως άνω αναφέρεται, είναι 1.165,10 €/τ.μ.

ΣΤ) Το τοπογραφικό Διάγραμμα της Πολιτικού Μηχανικούμε ημερομηνία κατάρτισης τον Μάρτιο του 2018 (με συνημμένη υπεύθυνη δήλωση του νόμου 651/1977), με το οποίο βεβαιώνει ότι η κτηματική έκταση βρίσκεται εντός οικισμού και είναι άρτια και οικοδομήσιμη **προσδιορίζει** την αγοραία αξία ανά τ.μ. του ακινήτου (Οικόπεδο εκτός Αντικειμενικού Προσδιορισμού), με ημερομηνία σύνταξης συμβολαίου 07/01/2022 σε 1.100,00ευρώ.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Αγοραία αξία του οικοπέδου : $1.478,91 * 1.100,00 \text{ ευρώ}/\mu^2 = 1.478.910,00 * 515.37/1000 = 838.404,43 \text{ ευρώ}$.

Συνολική αξία ελέγχου: 838.404,43 ευρώ

Δηλωθείσα αξία: 114.329,00 ευρώ

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 ισχυρίζεται ότι εσφαλμένα λήφθηκε υπόψη ως συγκριτικό στοιχείο το αριθ.συμβόλαιο γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας, λαμβανομένου υπόψη, ότι ο παρέχων δηλώνει ότι το μεταβιβασθέν ακίνητο δεν του ανήκει, άσκησε το 2008 αγωγή ακύρωσης του δωρητήριου συμβολαίου και στη δήλωση Ε9 έτους 2005 ο παρέχων δεν περιέλαβε το δωρούμενο ακίνητο. Ωστόσο, πέραν του γεγονότος ότι κατά νόμο υπόχρεος για την καταβολή του φόρου δωρεάς (ιδιαίτερη μορφή της οποίας αποτελεί η γονική παροχή) είναι ο δωρεοδόχος, ο οποίος εν προκειμένω δεν αμφισβήτησε την εκτιμηθείσα αξία του δωρηθέντος ακινήτου και, συνεπώς, ο ισχυρισμός ασκείται αλυσιτελώς, δεν αναφέρεται από τον ενόρκως βεβαιούντα παρέχοντα το κρίσιμο γεγονός της ακύρωσης ή μη του δωρητήριου συμβολαίου, η απόφαση που εκδόθηκε επί της αγωγής, ούτε προσκομίζεται το κρίσιμο κατά την άποψη της προσφεύγουσας δικόγραφο, ώστε να διαπιστωθεί εάν αμφισβητείται η κυριότητα του ακινήτου και κυρίως η προσδιορισθείσα αξία αυτού. Εν προκειμένω δεν ενδιαφέρει η κυριότητα του δωρηθέντος ακινήτου, αλλά η αξία του. Κατόπιν των ανωτέρω ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας απορρίπτεται ως αβάσιμος.

Επειδή ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι η ελεγκτική αρχή έλαβε υπόψη της «συγκριτικό» στοιχείο προ της μνημονιακής εποχής θα πρέπει να αναφερθεί ότι, η έννοια της αγοραίας αξίας, που εισάγεται με τις διατάξεις των άρθρων 9 και 10 του νόμου 2961/2001 ως σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων λόγω πώλησης, δωρεάς, κληρονομιάς κλπ. ακινήτων, αφορά στην αξία που διαμορφώνεται ελεύθερα στις συναλλαγές, σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης, σε συνάρτηση πάντοτε με τις ειδικές

συνθήκες που διαμορφώνονται στην περιοχή, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες των μεταβιβαζόμενων ακινήτων.

Εξάλλου, τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας θα πρέπει να είναι ομοειδή με το κρινόμενο ακίνητο και πρόσφορα με αυτό, τόσο τοπικά όσο και χρονικά.

Ως «ομοειδή» θεωρούνται τα στοιχεία εκείνα, που συγκρινόμενα μεταξύ τους προσομοιάζουν κατά το είδος, τον προσορισμό και τη χρήση τους.

Ως «τοπικά πρόσφορα» θεωρείται το στοιχείο εκείνο, που βρίσκεται πλησίον του κρινόμενου και η θέση του είναι παρόμοια με αυτό.

Ως «χρονικά πρόσφορα» θεωρείται το συγκριτικό στοιχείο, του οποίου η αξία διαμορφώθηκε σε χρόνο πολύ κοντινό σε σχέση με το χρόνο που γεννάται η υποχρέωση προσδιορισμού της αξίας του κρινόμενου. Ο χρόνος αυτός μπορεί να είναι, είτε προγενέστερος, είτε μεταγενέστερος του χρόνου που λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κάποιου ακινήτου.

Τα στοιχεία που έλαβε υπόψη η ελεγκτική αρχή ανατρέχουν πράγματι στις προ μνημονίων τιμές της κτηματαγοράς (αριθ.συμβόλαιο, αριθ.δικαστική απόφαση). Κατά τα κοινώς γνωστά, η κτηματαγορά εμφάνισε κάμψη κατά την περίοδο 2011-2016. Ανέκαμψε όμως μεταγενέστερα, από το έτος 2022 δε οι τιμές των ακινήτων κυμαίνονται σε ύψη υπέρτερα από εκείνα της προ των μνημονίων εποχής. Τη θέση αυτή απηχούν οι από 01/01/2022 ισχύουσες αντικειμενικές τιμές όμορων ακινήτων, που διαμορφώθηκαν με δεδομένα μέχρι το έτος 2021.

Όπως αναφέρεται στην οικεία έκθεση ελέγχου, επιπλέον του ως άνω συγκριτικού στοιχείου, επειδή ο χρόνος προσδιορισμού της αξίας διαφέρει από το συγκριτικό στοιχείο που ελήφθη υπόψη (μεταβίβαση τμήματος του ιδίου ακινήτου το έτος 2008) και προκειμένου, ο έλεγχος να διαμορφώσει κρίση σύμφωνα με τις ισχύουσες συνθήκες προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, έλαβε υπόψη και την τιμή ανά τ.μ. βάσει του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας οικοπέδου την 01/01/2022 (1.165,10 €/τ.μ) στην πλησιέστερη περιοχή του κρινόμενου ακινήτου που εφαρμόζεται αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων, που είναι η Β' Ζώνη-Γραμμική,τομέας ΧVa της πόλεως και απέχει από αυτή 500 μέτρα περίπου, με το οποίο το κρινόμενο ακίνητο παρουσιάζει στοιχεία ομοειδή με την περιοχή αυτή λόγω της θέσης του και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι η ελεγκτική αρχή έλαβε υπόψη τις τιμές συγκριτικών στοιχείων που δεν περιλαμβάνονται στα Βιβλία της Δ.Ο.Υ., επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 3§2 του ν.1521/1950 και της σχετικής Απόφασης ΥΠΟΙΚ 1035820/99/Β0013/ΠΟΛ.1091/21.3.1996 η ελεγκτική αρχή αναζητά την αξία που διαμορφώνεται ελεύθερα στις συναλλαγές, σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης, σε συνάρτηση πάντοτε με τις ειδικές συνθήκες που διαμορφώνονται στην περιοχή, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες των μεταβιβαζόμενων ακινήτων. Κατά συνέπεια, δεν υποχρεούται να ανατρέχει αποκλειστικά στα στοιχεία που προκύπτουν από τα Βιβλία της Δ.Ο.Υ. Σε

κάθε περίπτωση όμως η δήλωση δωρεάς (φάκελος Z-.....) που λήφθηκε ως συγκριτικό στοιχείο από τον έλεγχο κατατέθηκε στη Δ.Ο.Υ. και πήρε αριθμό φακέλου, ενώ το δεύτερο συγκριτικό στοιχείο είναι δικαστική απόφαση και όχι αγωγή όπως αναφέρει η προσφεύγουσα.

Επειδή ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι δεν λήφθηκε υπόψη η ύπαρξη φάρου στην περιοχή και ότι το γεγονός αυτό μειώνει το ύψος των κτισμάτων, αναφέρεται ότι όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η ύπαρξη φάρου συνεκτιμήθηκε από την ελεγκτική αρχή σε συνδυασμό όμως με άλλα στοιχεία που καθιστούν την περιοχή «.....» περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και μνημείο φυσικής κληρονομιάς διεθνούς αναγνώρισης και επισκεψιμότητας, στοιχεία που επιδρούν αυξητικά στις αξίες των ευρισκόμενων εντός της περιοχής αυτής ακινήτων.

Επειδή ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι η προεκτιμηθείσα από τη Δ.Ο.Υ. αξία είναι μικρότερη από την αξία που προσδιόρισε ο έλεγχος, σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 2, 3 και 4 του Ν.1587/1950, η διαδικασία προεκτίμησης θεωρείται ως μη γενομένη, λαμβανομένου υπόψη ότι η προσφεύγουσα δεν την αποδέχθηκε. Συνεπώς, η ελεγκτική αρχή δεν δεσμεύεται από τις όποιες διαπιστώσεις της Δ.Ο.Υ., αλλά από τα συγκριτικά στοιχεία που έχει στη διάθεσή της και από τις από 01/01/2022 ισχύουσες αντικειμενικές τιμές όμορων ακινήτων.

Επειδή η προσφεύγουσα προβάλλει τον ισχυρισμό ότι σε συνέχεια του Σημειώματος Διαπιστώσεων ο έλεγχος προβαίνει σε διορθώσεις ότι ο ορθός προσδιορισμός του προστίμου ανέρχεται στο 50% της διαφοράς του φόρου και ότι ο τόκος ανέρχεται αντί 0,73% σε 22,63% (σελ. 4 της οικείας έκθεσης ελέγχου ΦΜΑ) Στο άρθρο 52 του ν. 5104/2024 δεν αναφέρεται το ποσοστό του τόκου. Δεν γίνεται μνεία πως βγαίνει το ποσοστό αυτό του 22,63%.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Κ.Φ.Δ. 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 στην προκειμένη περίπτωση το ποσό της διαφοράς φόρου (21.722,13 €) ανέρχεται σε ποσοστό άνω του 50% του φόρου που προέκυψε με βάση τη φορολογική δήλωση (3.430,00€) ορθά επιβλήθηκε πρόστιμο πενήντα τοις εκατό (50%) επί του ποσού της διαφοράς του φόρου, ήτοι **21.722,13 Χ50%= 10.861,06€.**

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 52 του ν.5104/2024 ορίζεται ότι:

«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 η λήξη της προθεσμίας καταβολής του Φ.Μ.Α. προσδιορίζεται ως εξής: Μετά την τελευταία έγκριση/υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδεται από την εφαρμογή my property η πράξη προσδιορισμού του φόρου και η ταυτότητα οφειλής. Η καταβολή του ΦΜΑ γίνεται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών μέσω Τραπεζής με τους αποδεκτούς τρόπους πληρωμής βεβαιωμένων οφειλών προς τη Φορολογική Διοίκηση (Α.Α.Δ.Ε- Ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου Φ.Μ.Α.- περίπτωση 39).

Επειδή την, η προσφεύγουσα υπέβαλε τη με αριθ.δήλωση φόρου μεταβίβασης του εν θέματι ακινήτου (σε αντικατάσταση της αρχικώς υποβληθείσας δήλωσης), η εκκαθάριση της οποίας ολοκληρώθηκε την 05/01/2022 και από την 08-01-2022 έπρεπε να εξοφληθεί η διαφορά του οφειλόμενου ΦΜΑ, όπως η διαφορά αυτή διαμορφώθηκε από το υπόλοιπο του ποσού που προσδιορίστηκε με την προσβαλλόμενη πράξη δεδομένου ότι η διαδικασία προεξόφλησης κατ' επιλογή της προσφεύγουσας ματαιώθηκε, καθόσον δεν έγινε αποδεκτή εκ μέρους της η προεκτίμηση της αξίας του ακινήτου της Δ.Ο.Υ εντός διμήνου ανατρεπτικής προθεσμίας από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης (αρ. 8 παρ 3 του Ν. 1521/1950) και η υπόθεση τέθηκε σε έλεγχο.

Επομένως ορθά προσδιορίσθηκαν οι τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής σε ποσοστό 22,63(ήτοι 31 μήνες χ0,73).

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι παραβιάσθηκε το δικαίωμα της προηγούμενης ακρόασης λόγω μη τήρησης εκ μέρους της ελεγκτικής αρχής της προβλεπόμενης προθεσμίας προκειμένου η να εκθέσει τις απόψεις της επί του αριθ.Σημειώματος Διαπιστώσεων (Σ.Δ.Ε.) και ότι δεν έλαβε γνώση του περιεχομένου αυτού και των προσωρινών προσδιορισμών.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 3 και 4 του ν. 5104/2024 ορίζεται ότι:

«3. Αν η πράξη ή το έγγραφο αφορά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, η ψηφιακή κοινοποίηση συντελείται με την ανάρτησή τους στον λογαριασμό του νομικού προσώπου ή της νομικής

οντότητας ή του νόμιμου εκπροσώπου ή του φορολογικού εκπροσώπου ή του φορολογικού αντιπροσώπου τους στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης, την οποία ακολουθεί ειδοποίηση στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου τους.

4. Πράξη ή έγγραφο που κοινοποιείται ψηφιακά στον λογαριασμό φυσικού, νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, σύμφωνα με τις παρ. 1 έως 3, θεωρείται ότι έχει νομίμως κοινοποιηθεί: α) μετά την παρέλευση δέκα (10) ημερών από την ανάρτησή τους στον λογαριασμό του προσώπου στο οποίο αφορά η κοινοποίηση στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης και την ειδοποίησή του στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του, **εφόσον δεν προκύπτει προγενέστερος χρόνος παραλαβής τους**, ή β) μετά την παρέλευση δέκα (10) ημερών από την αποστολή τους στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, αν το πρόσωπο στο οποίο αφορά η κοινοποίηση δεν διαθέτει λογαριασμό με λειτουργικότητα ανάρτησης στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης.».

Εν προκειμένω, το αριθ.Σημείωμα Διαπιστώσεων και η ταυτάριθμη προσωρινή πράξη διορθωτικού προσδιορισμού της Δ.Ο.Υ. Πύργου κοινοποιήθηκαν ψηφιακά στο λογαριασμό του προσφεύγοντος νομικού προσώπου την 07/08/2024 (13:09) και κλήθηκε ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτού να εκθέσει τις απόψεις του εντός 20 ημερών από την κοινοποίηση. **Το μήνυμα, όπως προκύπτει από την αναφερόμενη σε αυτό ημερομηνία ανάγνωσης, αναγνώστηκε αυθημερόν την 07/08/2024 (13:20) και σύμφωνα με τα ανωτέρω η τασσόμενη από την ελεγκτική αρχή προθεσμία εκκινούσε την 08/08/2024 και έληγε την 27/08/2024.** Η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε και κοινοποιήθηκε την 29/08/2024, δηλαδή μετά την εκπνοή της ορισθείσας από την ελεγκτική αρχή προθεσμίας και επομένως ο σχετικός ισχυρισμός της προσφεύγουσας απορρίπτεται ως αβάσιμος .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την και την επικύρωση της υπ' αρ. και αριθμό πρωτοκόλλου Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.), του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου

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

ΑΝΑΛΥΣΗ		ΔΗΛΩΣΗΣ	ΕΛΕΓΧΟΥ	Δ.Ε.Δ.	ΔΙΑΦΟΡΑ
Συνολική αξία ακινήτου ή δικαιώματος επί του ακινήτου		114.329,00	838.404,43	838.404,43	724.075,43
Φόρος	Μεταβίβασης	3.430,00	25.152,13	25.152,13	21.722,13
	Χ3%				
	N.4223Ι20Ι3				
Δημοτικός φόρος Ν.Δ.317/1969		102,90	754,56	754,56	651,66
Πρόστιμο άρθρου 54 Ν. 5104/2024			10.861,06	10.861,06	10.861,06
τόκος άρθρου 52 Ν. 5104/2024			4.915,71	4.915,71	4.915,71
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		3.532,90	41.683,46	41.683,46	38.150,56 ΕΥΡΩ

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

Ακριβές Αντίγραφο
Ο/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.