



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 05/02/2025

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός Απόφασης: 213

**ΤΜΗΜΑ : Α2 Επανεξέτασης**  
**Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου**  
**Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα**  
**Τηλέφωνο : 213 1312350**  
**E-mail : ded.ath@aade.gr**

### ΑΠΟΦΑΣΗ

#### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 72 του Ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 58).

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 ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017).

δ. Τη με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

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

4. Τη με ημερομηνία 22/10/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ....., με Α.Φ.Μ. ...., κατά της με αριθμό δήλωσης ...../2024 (αρ. φακέλου ...../2024) πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου γονικής παροχής, φορολογικού έτους 2024, της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας ζητείται η ακύρωση άλλως η τροποποίηση.

6. Τις αιτιολογημένες απόψεις της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής.

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

Επί της από 22/10/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ....., με Α.Φ.Μ. ...., 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 τη με αριθμό ...../2024 (αριθμός φακέλου ...../2024) και ημερομηνία παραλαβής 23/09/2024 δήλωση γονικής παροχής δηλώθηκε η μεταβίβαση – κατά πλήρη κυριότητα – με χαριστική αιτία, από τον πατέρα ..... στο τέκνο ....., ενός οικοπέδου εκτάσεως 940,50 τ.μ. στην πόλη της ....., με αξία 28.000,00 ευρώ.

Δεδομένου ότι το οικόπεδο βρισκόταν εκτός του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας τέθηκε από την Προϊσταμένη της αρμόδιας φορολογικής αρχής (ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής) η προσωρινή αξία των 131.670,00 ευρώ στην αντίστοιχη στήλη (γ) του πίνακα 10 της δήλωσης. Εφόσον όμως, όπως προκύπτει από την προσκομισθείσα δήλωση, ο αποδεχόμενος τη γονική παροχή – προσφεύγων δεν έχει θέσει την υπογραφή του στη στήλη (ε) με τον τίτλο «Αποδοχή προσωρινής αξίας» η προσωρινή αξία δεν έχει οριστικοποιηθεί και ως φορολογητέα αξία θεωρείται η δηλωθείσα, μέχρι τη διενέργεια ελέγχου. Επιπρόσθετα δεν εκδόθηκε πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου αφού δεν προέκυψε φόρος για καταβολή.

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ο προσφεύγων ζητά την ακύρωση της με αριθμό δήλωσης ...../2024 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου γονικής παροχής με τον ισχυρισμό ότι κατά την εκκαθάριση της δήλωσης δε λήφθηκε υπόψη η δηλωθείσα αξία του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου, ύψους 28.000,00 ευρώ, αλλά αυθαίρετα και χωρίς τη χρήση συγκριτικών στοιχείων ορίστηκε από την αρμόδια φορολογική αρχή η προσωρινή αξία στο ποσό των 131.670,00 ευρώ, γεγονός που καθιστά την πράξη αναιτιολόγητη και συνεπώς ακυρωτέα. Αντίθετα, όφειλε η αρμόδια φορολογική αρχή να χρησιμοποιήσει ως συγκριτικό στοιχείο την προσωρινή αξία του ίδιου ακινήτου που τέθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Α' Πειραιά στο ποσό των 67.198,91 ευρώ και έγινε δεκτή από τον πατέρα του, πριν την κατάρτιση του υπ' αριθ. ....../18-03-2021 συμβολαίου αγοραπωλησίας. Επιπρόσθετα, αν και η συγκεκριμένη γονική παροχή είναι αφορολόγητη, βάσει των διατάξεων του άρθρου 44 του ν.4839/2021, ο ορισμός της αξίας σε αυτό το ύψος θα επιφέρει σημαντική φορολογική επιβάρυνση στο μέλλον με τον συνυπολογισμό της στις αξίες νέων γονικών παροχών που είναι πιθανό να υποβληθούν.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 «Αξία ακινήτων» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

#### «Α. Αγοραία αξία

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ίδιων ή άλλων πλησιόχρων 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 πρόσσοδος αυτών καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο, το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους. Σε περίπτωση έλλειψης οποιουδήποτε από τα ανωτέρω στοιχεία ή εφόσον αυτά που υπάρχουν κρίνονται απρόσφορα ή ανεπαρκή, ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό μέσο.

[...]

#### Β. Αντικειμενική αξία

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες

ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάσταση, αγρόκτημα και άλλα.

[...]

4. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων αιτία θανάτου, ο φορολογούμενος αναγράφει στην οικεία φορολογική δήλωση την κατά τις παραγράφους 1 και 2 αυτής της ενότητας 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 εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της δήλωσής του, να ζητήσει με προσφυγή τον προσδιορισμό της αξίας από το αρμόδιο διοικητικό πρωτοδικείο.

[...]

#### Γ. Μικτό σύστημα

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων αιτία θανάτου 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 το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 9 και της ενότητας Α' του άρθρου αυτού.

[...]

6. Ο οικείος φόρος που βεβαιώνεται ή καταβάλλεται, κατά περίπτωση, με την υποβολή της δήλωσης, υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας των κτισμάτων και επί της αξίας του οικοπέδου.

7. Αν ο υπόχρεος δεν αποδεχθεί την αξία του ακινήτου, όπως προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων της ενότητας αυτής, μπορεί μέσα σε προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου ή της πράξης, που αφορά την αγοραία αξία του οικοπέδου, να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου για τη φορολογητέα αξία του κτίσματος, σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Β' αυτού του άρθρου, και για την αγοραία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 80.

[...]

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 «Αξία αντικειμένων φορολογίας - Ψιλή κυριότητα - Εκπτώσεις» του ν.2961/2001 ορίζεται ότι:

«2. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 έως και 5 του άρθρου 8 του αν.1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α"), όπως αυτές ισχύουν, εφαρμόζονται ανάλογα και στις κτήσεις αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής.

3. Ο υπόχρεος μπορεί, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο (2) μηνών από τον προσδιορισμό της αξίας, να αποδεχθεί την αγοραία αξία του οικοπέδου που προσδιορίσθηκε από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας. Αν μέσα στην ως άνω προθεσμία ο υπόχρεος αποδεχθεί τη συνολική αξία του ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων της ενότητας Γ του άρθρου 10 και της προηγούμενης παραγράφου, η υπόθεση περαιώνεται οριστικά με την καταβολή του φόρου που αναλογεί, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν. Αν ο υπόχρεος αποδεχθεί την αγοραία αξία του οικοπέδου που προσδιορίσθηκε

από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων, μπορεί μέσα σε προθεσμία εξήντα (60) ημερών να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικείου, σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Β' του άρθρου 10. Αν ο υπόχρεος δεν αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων και αμφισβητήσει την αγοραία αξία του οικοπέδου που προσδιορίστηκε από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου.»

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 4 του άρθρου 8 του ν.1521/1950 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 την 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 ελικρινής. Αν δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο (2) μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τα δικαιολογητικά, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

[...]

4. Εν περιπτώσει μη υποβολής δηλώσεως εντός της ως άνω προθεσμίας ενεργείται έλεγχος κατά τα εν ταις οικείαις διατάξεις οριζόμενα, της ως άνω προσωρινής αξίας μη δεσμευούσης τον Οικον. Έφορον κατά τον βάσει ελέγχου προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας του ακινήτου συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά την μεταβίβασιν έτερων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων.»

**Επειδή** εν προκειμένω ο προσφεύγων υπέβαλε την υπ' αριθ. ....../2024 δήλωση φόρου γονικής παροχής με ημερομηνία παραλαβής την 23/09/2024, με την οποία δήλωσε τη γονική παροχή από τον πατέρα του ενός οικοπέδου έκτασης 940,50 τ.μ. στην ....., ορίζοντας την αξία κατά τη δική του εκτίμηση σε 28.000,00 ευρώ, αφού το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται εκτός του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού. Ο προϊστάμενος της αρμόδιας φορολογικής αρχής όρισε την προσωρινή αξία στις 131.670,00 ευρώ και η δήλωση κοινοποιήθηκε στον προσφεύγοντα, ο οποίος είχε προθεσμία δύο μηνών να την αποδεχθεί (άρθρο 41 παρ. 3 ν.2961/2001) και να καταστεί οριστική η αξία του ακινήτου.

**Επειδή** πριν την παρέλευση της ως άνω προθεσμίας ο προσφεύγων υπέβαλε την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, προσβάλλοντας την προσωρινή αξία που ορίστηκε κατά την παραλαβή της δήλωσης, χωρίς ωστόσο να υφίσταται η δυνατότητα αυτή με βάση τις κείμενες διατάξεις.

**Επειδή** σε περίπτωση αμφισβήτησης της προσωρινής αξίας της δήλωσης φόρου δωρεάς / γονικής παροχής ο υπόχρεος οφείλει να μην αποδεχθεί την αξία αυτή μέσα στην οριζόμενη προθεσμία των δύο μηνών οπότε η δήλωση παραπέμπεται για έλεγχο, σύμφωνα με το πόρισμα και μετά το πέρας του οποίου η αξία γίνεται οριστική και καταλογίζεται ο ανάλογος φόρος, εφόσον προκύψει, όπως προβλέπεται με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν.1521/1950.

Ως εκ τούτου απαράδεκτα υποβάλλεται στην υπηρεσία μας η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή.

## **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την απόρριψη της από 22/10/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ....., με Α.Φ.Μ. ...., ως απαράδεκτης.

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

**Ακριβές Αντίγραφο  
Ο/Η υπάλληλος του τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2**

**ΣΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΤΩΝΙΑ**

**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.