



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312 349

E-mail: ded.ath@aade.gr

Αθήνα, 12/05/2025

Αριθμός Απόφασης 1418

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' 58), εφεξής ΚΦΔ.

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

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/ τ. Β' /27.04.2017)

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 1069/4.03.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3) Την με αριθ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016(ΦΕΚ2759/τ.β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4) Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή του, κατοίκου κατά της υπ'

αριθ. οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ) του Προϊσταμένου του 3^ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5) Την υπ' αριθ..... οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), του Προϊσταμένου του 3^ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6) Τις απόψεις του Προϊσταμένου του 3^ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής .

7) Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1 της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του, 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 τη με αριθμό οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτων έτους 2019 του Προϊσταμένου του 3^ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος και δημοτικός φόρος ποσού 2.842,08€ πλέον πρόσθετου ποσού 1.421,04€ ήτοι σύνολο φόρου ποσού 4.263,12€ λόγω διαφοράς στην δηλωθείσα αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και στην προσδιορισθείσα κατόπιν ελέγχου.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η ανωτέρω οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου εκδόθηκε βάσει της από έκθεσης ελέγχου φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου του 3^ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής δυνάμει της με αριθμό εντολής μερικού επιτόπιου ελέγχου σχετικά με την αριθμό δήλωση μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης.

Συγκεκριμένα ο προσφεύγων (αγοραστής) υπέβαλε στη Δ.Ο.Υ. Παλλήνης την με αριθμό δήλωση φόρου μεταβίβασης με πωλητή τον

Η ως άνω υποβληθείσα δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου αφορούσε την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ενός οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου μετά την κύρωση της Π.Δ. 22-7-2016 ΦΕΚ 167^Α.Α.Π. 12-8-2016 πράξη εφαρμογής που βρίσκεται στην και επί της διασταυρώσεως των οδών εκτάσεως 406,59 τ.μ. τμήμα επιφανείας 16.38τ.μ. το οποίο ρυμοτομείται.

Η δηλωθείσα αξία του οικοπέδου βάσει της οποίας φορολογήθηκε ο προσφεύγων ήταν 30.000,00€.

Ο προσφεύγων κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο βάσει δήλωσης ποσού 900,00€ πλέον δημοτικού φόρου ποσού 27,00€ ήτοι συνολικό ποσό 927,00€ .

Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης εκτίμησε προσωρινά , σύμφωνα με την από έκθεση προεκτίμησης την αξία του οικοπέδου προς 300,00€/τ.μ. ήτοι στο ποσό των 121.977,00€ λαμβάνοντας υπόψη ως συγκριτικό στοιχείο από το βιβλίο συγκριτικών πλησιόχωρο ομοειδές οικόπεδο εκτάσεως 277,67τ.μ. στο Ο.Τ., πρὸς 300,00€/τ.μ. το Φ.ΜΑ στην περιοχή

Επειδή η προσωρινή αξία του οικοπέδου, όπως προσδιορίστηκε από τη Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, δεν έγινε αποδεκτή από τον υπόχρεο μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία που υπεβλήθη η ως άνω δήλωση μεταβίβασης ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1587/50 και της Α.1137/11.06.2020 άρθ.1 παρ.7, η φορολογική αρχή επανήλθε προσδιορίζοντας εκ νέου την αξία.

Ο έλεγχος του 3^{ου} ΕΛ.ΚΕ. Αττικής προκειμένου να προσδιορίσει εκ νέου την αξία του επίδικου ακινήτου έλαβε υπόψη και στηρίχθηκε στην προσωρινή εκτίμηση της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης .

Κατόπιν της με αριθμό εντολής του Προϊσταμένου του 3^ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής απεστάλη στον προσφεύγοντα η ανωτέρω εντολή ελέγχου μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις 16.08.2024 καθώς και τη δυνατότητα υποβολής εκπρόθεσμων φορολογικών δηλώσεων μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού με συνακόλουθη ενημέρωση περί της δυνατότητας εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 22, 23 του Ν.5104/2024 και περιορισμού του προστίμου των άρθρων 54 του ν.5104/2024 στο 50%. Επίσης το με αριθμό καταχώρησης Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου του άρθρου 33 του Ν.5104/2024 (Κ.Φ.Δ.) μετά του Προσωρινού Διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης Ακινήτου φορολογικού έτους 2019.

Εν συνεχεία ο προσφεύγων υπέβαλλε υπόμνημα και αφού ελήφθη υπόψιν σύμφωνα με τις απόψεις του 3^{ου} ΕΛ.ΚΕ. Αττικής εξεδόθη η από έκθεση ελέγχου ΦΜΑ, μετά της υπ' αριθμό Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου με συνολικό ποσό καταβολής 4.263,12€ ήτοι κύριος φόρος και δημοτικού ποσό 2.842,08€ πλέον πρόσθετου 1.421,04€.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να γίνει δεκτή η εν λόγω προσφυγή, να ακυρωθεί ή να τροποποιηθεί;

- 1) η ως άνω προσβαλλόμενη οριστική πράξη με αριθμό, προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι η εν λόγω προσδιορισθείσα αξία από τον έλεγχο δεν είναι η σωστή και προς

τούτο επικαλείται την ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ, Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, χωρίς όμως να αναφέρει τα συμβόλαια καθώς και τα στοιχεία των συμβολαιογράφων που τα συνέταξαν. Επίσης επικαλείται την προσδιορισθείσα αξία του εν λόγω ακινήτου, όπως προκύπτει από την φορολόγηση για τον ΕΝΦΙΑ έτους 2020.

2) και η από έκθεση μερικού ελέγχου φόρου μεταβίβασης.

Επειδή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 1 του α.ν.1521/1950, όπως κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 ορίζεται ότι: «7. 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...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».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του του ίδιου νόμου 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 απρόσφορά ή ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ίδιου νόμου ως τροποποιήθηκε και ισχύει ορίζεται ότι: «1 Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:... Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου...».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «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 της αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και αί προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουσι τον αγοραστή ν,...».

Επειδή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1587/1950 ορίζεται ότι: Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

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 ειλικρινής. 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.

Εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), και δεν έχει παρέλθει εξάμηνο από την έκδοσή της, δεν ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας αυτού σύμφωνα με την παρ. 2 και εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου με βάση τη δηλωθείσα αξία. Εντός τριών (3) μηνών από την ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, υποβάλλεται από τον αγοραστή νέα δήλωση με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου με συμψηφισμό του φόρου της αρχικής δήλωσης. Αν παρέλθει το εξάμηνο από την έκδοση της απόφασης της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση καθορισμού τιμών εκκίνησης κατά την παρ. 1Γ του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης μέσα σε έναν (1) μήνα από το τέλος του εξαμήνου ενεργεί προσωρινό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 2.

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. Εφόρου κατά τον βάσει ελέγχου προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας του ακινήτου συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά την μεταβίβασιν ετέρων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων.

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 ζωηρών 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.

Επειδή, όπως γίνεται παγίως δεκτό, αγοραία αξία, κατά την έννοια των διατάξεων του τελευταίου ως άνω νόμου, είναι η αξία που διαμορφώνεται ελεύθερα στις συναλλαγές, σύμφωνα με τον 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 (βλ. Ι. Γ. Φωτόπουλου, Η φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, σελ. 325 επ.). Στην εφαρμογή του ως άνω αντικειμενικού συστήματος παραπέμπει, κατά περίπτωση, όταν πρόκειται να προσδιοριστεί φόρος μεταβίβασης ή κληρονομιάς ή δωρεάς και ο ν.2961/2001, με το άρθρο 10 του οποίου καθιερώνονται τρία συστήματα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων λόγω κληρονομιάς ή δωρεάς ακινήτων και συγκεκριμένα: α) η αγοραία αξία, β) το αντικειμενικό σύστημα και γ) το μικτό σύστημα, κατά περίπτωση.

Επειδή, με τον όρο «ομοειδές» εννοείται ότι το ακίνητο που χρησιμοποιείται ως συγκριτικό στοιχείο πρέπει να μοιάζει με εκείνο το οποίο θα προσδιοριστεί η αξία, τόσο ως προς το είδος και τη μορφή όσο και τη χρήση για την οποία προορίζεται.

Επειδή, ως προς το πρόσφορο των στοιχείων που χρησιμοποιούνται για να προσδιοριστεί η αγοραία αξία, η ιδιότητα αυτή πρέπει να εξετάζεται τόσο τοπικά όσο και χρονικά. «Τοπικά πρόσφορο» είναι το συγκριτικό στοιχείο που βρίσκεται κοντά στο κρινόμενο και η θέση του είναι παρόμοια με αυτό. Επιπρόσθετα, «χρονικά πρόσφορο» είναι το συγκριτικό στοιχείο που διαμορφώθηκε σε χρόνο πολύ κοντινό με εκείνον κατά τον οποίο γίνεται ο προσδιορισμός της αξίας κάποιου κληρονομιαίου στοιχείου. Ο χρόνος αυτός όπως έχει κριθεί, (βλ. ΣτΕ 123/1998) μπορεί να είναι, είτε προγενέστερος, είτε μεταγενέστερος του χρόνου που λαμβάνεται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κάποιου ακινήτου (Ιωάννης Φωτόπουλος «Φορολογία Κληρονομιών Δωρεών & Γονικών Παροχών» Α' τόμος σελ. 369 εκδ. 2013).

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 πλησιοχώρων και ομοειδών προς αυτά, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή 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, σύμφωνα με το άρθρο 79 παρ. 1 του ν. 4487/2017: *Στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Μητρώο), το οποίο υποστηρίζεται τεχνικά από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων και Διοικητικής Υποστήριξης του Υπουργείου. Με την επιφύλαξη των διατάξεων για την προστασία των Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, στο Μητρώο τηρούνται στοιχεία για τις μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, με αποκλειστικό σκοπό την εξαγωγή στατιστικών συμπερασμάτων και την παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων. Τα στοιχεία κάθε μεταβίβασης συλλέγονται, κατά περίπτωση, από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Ε.), τα Κτηματολογικά Γραφεία ή τους συμπράττοντες Συμβολαιογράφους. Μέρος των στοιχείων του Μητρώου δημοσιεύεται σε

διαδικτυακό ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών με τρόπο που να διασφαλίζεται η ανωνυμία των εμπλεκόμενων μερών και το φορολογικό απόρρητο, εφαρμοζόμενων αναλόγως των διατάξεων των άρθρων 17 και 17Α του ν. 4174/2013 (Α 170).»

Επειδή, εν προκειμένω, το επίδικο οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, όπου μέχρι και σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας γης, ως αξία λαμβάνεται, η αγοραία αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ.2 του Α.Ν 1521/50. Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας, κατά τις εκτιμήσεις του ελέγχου, είναι αποτέλεσμα σύγκρισης του ακινήτου του οποίου θα προσδιοριστεί η αξία με άλλα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν με αντάλλαγμα ή λόγω θανάτου ή δωρεάς ή γονικής παροχής. Τα στοιχεία αυτά καλούνται συγκριτικά και είναι τα βασικά αποδεικτικά, με βάση την αξία των οποίων προσδιορίζεται η αγοραία αξία του ακινήτου που εκτιμάται. Τα συγκριτικά στοιχεία **πρέπει να είναι ομοειδή με το κρινόμενο, πρόσφορα με αυτό τόσο τοπικά όσο και χρονικά.**

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην από η έκθεση ελέγχου φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου του 3^{ου} ΕΛ.ΚΕ. Αττικής προκύπτει ότι: τα συγκριτικά στοιχεία που ελήφθησαν από την Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αξίας του επίδικου ακινήτου αφορούν στοιχεία εκτίμησης πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από συμβολαία μεταβίβασης όπως οι με αριθ. Φακέλου Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης στο ποσό των **300.00 ευρώ/τ.μ.** οι οποίες αφορούν σε μεταβίβαση **εντός του έτους 2019 οικοπέδου** εκτάσεως 277.67τ.μ. στο Ο.Τ. που συμμετείχε κατά την ένταξη της περιοχής στην επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 167 ΑΑΠ/2016

Επειδή, σύμφωνα με τις απόψεις του προϊσταμένου του 3^{ου} ΕΛ.ΚΕ Αττικής αναφέρεται ότι: όπως προκύπτει από το βιβλίο καταχώρησης **Φύλλων Ελέγχου** ειλικρινών δηλώσεων Φ.Μ.Α δεν υπάρχουν πιο πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία, δεδομένου ότι όλες οι εμφανιζόμενες δηλώσεις **αφορούν σε μεταβιβάσεις ακινήτων κείμενων στην περιοχή της και συγκεκριμένα όπως και το επίμαχο ακίνητο**, που έλαβαν χώρα από το έτος 2016 έως και το έτος 2020 με την τιμή ανά τ.μ. να παραμένει στα 300 ευρώ.

Επειδή, ο προσφεύγων επικαλείται ως **συγκριτικά, αναρτημένα** στοιχεία μεταβιβάσεων ακινήτων στην ετών 2019 και 2020 από την ιστοσελίδα της **ΑΑΔΕ-ΜΗΤΡΩΟ ΑΞΙΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, πλην όμως στον εν λόγω πίνακα δεν αναφέρονται οι αριθμοί συμβολαίων και τα στοιχεία των Συμβολαιογράφων, που τα συνέταξαν. Συνεπώς η

εφαρμογή αυτή δεν παρέχει πλήρη στοιχεία των μεταβιβάσεων, που να συνοδεύονται από πληροφορίες για τη γεωγραφική εγγύτητα των ακινήτων που αναφέρονται ή άλλα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που τυχόν υπάρχουν και ως εκ τούτου δεν μπορούν να κριθούν ως πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία.

Επειδή, ο προσφεύγων επικαλείται επιπλέον την από έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου με ημερομηνία διεξαγωγής πλειστηριασμού την στην περιοχή το οποίο αφορά αγροτεμάχιο, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, συνολικής επιφάνειας 500,50τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη πλην όμως αυτό δεν αναδεικνύει τις ποιοτικές διαφοροποιήσεις του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου με το επίμαχο ακίνητο.

Επειδή, ο προσφεύγων δεν προσκομίζει κάποια άλλα επίσημα πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία τα οποία καταχωρούνται υποχρεωτικά σε Βιβλίο που τηρεί η κάθε Δ.Ο.Υ. (ΥΠΟΙΚ 1035820/99/Β0013/ΠΟΑ.1091/21.3.1996) το οποίο τοποθετείται σε εμφανές σημείο της Δ.Ο.Υ. και είναι προσιτό σε όλους.

Επειδή, αντιθέτως η αξία του κρινόμενου οικοπέδου υπολογίστηκε σύμφωνα με την έκθεση απόψεων λαμβάνοντας υπόψη αξίες ομοειδών ακινήτων της περιοχής που έχουν κριθεί ήδη οριστικές.

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. Οπότε ο προβαλλόμενος λόγος του προσφεύγοντος περί χρησιμοποίησης εκ μέρους της φορολογικής αρχής ανεπαρκών και απρόσφορων συγκριτικών στοιχείων τυγχάνει απορριπτέος.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του ν.5104/2024 με θέμα:« Κυρώσεις για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης» ορίζεται ότι, 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, σύμφωνα με το άρθρο 77 του ν.5104/2024 ορίζεται ότι: «Σε περίπτωση αμφισβήτησης πράξης προσδιορισμού φόρου στα πλαίσια ενδικοφανούς προσφυγής, ο φορολογούμενος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που προβαίνει στην εν λόγω αμφισβήτηση φέρει το βάρος της απόδειξης της πλημμέλειας της πράξης προσδιορισμού του φόρου».

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται, στην από έκθεση ελέγχου φόρου μεταβίβασης του 3ου ΕΛ.ΚΕ Αττικής, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες.

Επειδή, η από Έκθεση Μερικού Ελέγχου Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου του 3ου ΕΛ.ΚΕ. Αττικής, δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Κ.Φ.Δ.

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 παρ.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.

Ως εκ τούτου οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Κατόπιν των ανωτέρω

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Την **απόρριψη** της από και με αριθμό πρωτοκόλλου υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του

Οριστική φορολογική υποχρέωση - καταλογιζόμενο ποσό / πρόστιμο με βάση την παρούσα απόφαση:

Υπ' αριθ. οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτων έτους 2019

Διαφορά φόρου για καταβολή	2. 842,08€
Πρόσθετος 50%	922,64€
Σύνολο για καταβολή	4.263,12€

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 ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.