



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 210 9569815
ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα 07-02-2014

Αριθμός απόφασης:244

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 70B' «Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής Προσφυγή» του ν. 2238/1994 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, ΦΕΚ Α' 151), όπως αυτές προστέθηκαν με το ν.4152/2013, περίπτωση 1, υποπαράγραφος Α.5, παράγραφος Α, άρθρο πρώτο (ΦΕΚ Α'107), καθώς και τις διατάξεις της περίπτωσης 2^α της ίδιας υποπαραγράφου του ίδιου νόμου.

β. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).

γ. Της αριθ. Δ6Α1118225 ΕΞ 2013/24.07.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1893) «Καθορισμός της διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και απαραίτητων λεπτομερειών λειτουργίας αυτής».

δ. Της αριθ. Δ6Α1198069 ΕΞ 2013/30.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 3367) «Μετονομασία και ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων και της εσωτερικής διάρθρωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών».

ε. Του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 5 της ΠΟΛ 1209/06.09.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 2371), περί αρμοδιότητας έκδοσης των αποφάσεων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης, καθώς και τις λοιπές διατάξεις της ίδιας απόφασης.

στ. Του άρθρου 7 της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).

2. Την ΠΟΛ 1211/12-9-2013 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθ. ΥΠ.ΕΣ.ΕΠ. 2225 ΕΞ 2013/ 20-9-2013 απόφαση του προϊσταμένου της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής» (ΦΕΚ Β' 2542).

4. Την από 20/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας, με Α.Φ.Μ. οποία εκπροσωπείται νόμιμα από τον, με Α.Φ.Μ. και διεύθυνση, κατά των: α) .../24-10-2013 Φύλλου Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του

Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος (κύριος) ποσού 26.122,60€, πλέον 31.347,12€ (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας) συνολικού ποσού 57.469,72€ και β) .../24-10-2013 Φύλλου Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος (κύριος) ποσού 30.824,43€, πλέον 36.989,32€ (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας) συνολικού ποσού 67.813,75€ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τα με αριθμούς: α) .../24-10-2013 Φύλλο Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου και β) .../24-10-2013 Φύλλο Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7. Την από 5/2/2014 εισήγηση του Α4 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 20/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλου ... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας «.....», με Α.Φ.Μ. οποία εκπροσωπείται νόμιμα από τον με Α.Φ.Μ. και διεύθυνση, κατά των α) .../24-10-2013 Φύλλου Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος (κύριος) ποσού 26.122,60€, πλέον 31.347,12€ (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας) συνολικού ποσού 57.469,72€ και β) .../24-10-2013 Φύλλου Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος (κύριος) ποσού 30.824,43€, πλέον 36.989,32€ (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας) συνολικού ποσού 67.813,75€, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Η προσφεύγουσα με την ενδικοφανή προσφυγή ζητά να ακυρωθούν τα με αριθμούς: α) .../24-10-2013 Φύλλο Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος συνολικού ποσού 57.469,72€ και β) .../24-10-2013 Φύλλο Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας εταιρείας φόρος συνολικού ποσού 67.813,75€.

Οι ανωτέρω φόροι μεταβίβασης προέκυψαν κατόπιν διενέργειας ελέγχου από το 14^ο Ειδικό Συνεργείο, προκειμένου να διαπιστωθεί η ορθή εφαρμογή των διατάξεων των Ν. 1249/82, Ν.1078/80, του Α.Ν 1521/1950 και της ΠΟΛ 1266/1999, κατά την μεταβίβαση: α) ενός αγροτεμαχίου, επιφανείας 176.249,80 τ.μ, που βρίσκεται στην θέση «.....», εκτός του οικισμού ..., της νήσου Καλύμνου. Ο έλεγχος έκρινε ανακριβή την υπ' αριθμ. .../21-02-2008 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου που υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ Καλύμνου, και προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του ακινήτου σε «834.049,22 ευρώ» αντί της δηλωθείσας «552.252,00 ευρώ», ο δε αναλογούν φόρος υπολογίστηκε σε ποσό ύψους «77.007,36 ευρώ» αντί του ποσού των «50.884,76 ευρώ» που είχε υπολογιστεί κατά την υποβολή της δήλωσης και β) ενός αγροτεμαχίου, επιφανείας 207.973,66 τ.μ, που βρίσκεται στην θέση «.....», εκτός του οικισμού, της νήσου Καλύμνου. Ο έλεγχος έκρινε ανακριβή την υπ' αριθμ. .../21-02-2008 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου που υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ Καλύμνου και προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του ακινήτου σε «910.051,14 ευρώ» αντί της δηλωθείσας «577.533,00 ευρώ», ο δε αναλογούν φόρος υπολογίστηκε σε ποσό ύψους «84.052,74 ευρώ» αντί του ποσού των «53.228,31 ευρώ» που είχε υπολογιστεί κατά την υποβολή της δήλωσης.

Βάσει των ανωτέρω δηλώσεων έχουν συνταχθεί τα με αριθμούς .../21-2-2008 & .../21-2-2008 συμβόλαια του Συμβολαιογράφου Καλύμνου

Επειδή με την ΠΟΛ 1310/1998 (αρ.πρωτ./.../30-12-1998) προσδιορίστηκε αρχικώς η αξία γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και με την ΠΟΛ 1266/1999 (αρ. πρωτ. .../.../.../27-12-1999) επεκτάθηκε η εφαρμογή των διατάξεων της ανωτέρω απόφασης και σε άλλες περιοχές μεταξύ των οποίων και σ' αυτές του νομού Δωδεκανήσου.

Επειδή για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, συμπληρώνεται ειδικό έντυπο Α.Α-ΓΗΣ με το οποίο υπολογίζεται η Συνολική Αντικειμενική Αξία της γης, ως άθροισμα τριών συστατικών:

α) Της Βασικής Αξίας Γης (Β.Α.), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση.

Για την Βασική Αξία Γης (Β.Α.), ορίζεται ειδικότερα: **α1)** η Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α) που είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευομένης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική, Κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα και

α2) η Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α) που είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευομένης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα (ΠΟΛ 1310/1998 όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1035/27-2-2007).

Η απόσταση από τη θάλασσα είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και στη γραμμή αιγιαλού, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμέριου κύματος, είτε αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, είτε όχι.

β) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α.Οικ.), που υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει κτίσμα πάνω στην εδαφική έκταση και εφόσον η επιφάνεια του υπερβαίνει τα 15 τ.μ και

γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (Α.Δ.), που υπολογίζεται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

γ1) μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης,

γ2) εκτός Γ.Π.Σ. και Οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική Οδό ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα, εκτός αν στις πιο πάνω περιπτώσεις απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση.

Επειδή η Β.Α. προκύπτει ως γινόμενο της Α.Β.Α. ή της Ε.Β.Α επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί διάφορους συντελεστές, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται και ανάλογα με τη χρήση της (αγροτική, βοσκότοπος, δασική κ.λπ.). Στο έντυπο Α.Α.ΓΗΣ συμπληρώνεται Α.Β.Α ή Ε.Β.Α κατά περίπτωση, αναλόγως την περιοχή που εμπίπτει η εδαφική έκταση και την τιμή ανά τ.μ γης που έχει ορισθεί γι' αυτήν.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ 1266/1999, για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης της νήσου Καλύμνου, για απόσταση μέχρι και 800 μ. από τη θάλασσα, έχει ορισθεί Ε.Β.Α αποκλειστικά για τις περιοχές που βρίσκονται εντός των ορίων των εδαφικών εκτάσεων: **α)** « από Εκκλησία Παναγιάς Καστελίου μέχρι όρια οικισμού Μασουρίου (με αξία ανά τ.μ. γης 5,86 ευρώ)» και **β)** « από τέλος ορίου οικισμού Πόθιας μέχρι αρχή ορίου οικισμού Βοθυνών (με αξία ανά τ.μ. γης 4,40 ευρώ). Για όλες τις υπόλοιπες περιοχές της νήσου, ακόμα και αν βρίσκονται μέχρι και 800 μ. από την θάλασσα, λαμβάνεται υπόψη η τιμή που έχει ορισθεί για το Α.Β.Α, το οποίο κατά την ημερομηνία μεταβίβασης ανερχόταν σε ποσό 1,17 ευρώ ανά τ.μ.

Επειδή τα αγορασθέντα από την προσφεύγουσα εταιρεία αγροτεμάχια βρίσκονται στην θέση «», εκτός του οικισμού της νήσου Καλύμνου και σε απόσταση έως 100μ από την θάλασσα, αλλά σε εκ διαμέτρου αντίθετη τοποθεσία από τις περιοχές για τις οποίες έχει ορισθεί Ε.Β.Α, σύμφωνα το με αρ. πρωτ. ΕΜΠ...../5-2-2014 έγγραφο της Δ.Ο.Υ Κω και με την από 16-12-2013 βεβαίωση του Αρχιτέκτονα – Μηχανικού.....

Επειδή όπως προκύπτει από τον πίνακα αντικειμενικών αξιών της ΠΟΛ. 1266/1999, η τιμή του Α.Β.Α για τον Δήμο Καλύμνου ήταν 1,17 ευρώ κατά την ημερομηνία μεταβίβασης.

Επειδή κατά την διενέργεια ελέγχου από το 14^ο Ειδικό Συνεργείο για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των αγροτεμαχίων, με το έντυπο Α.Α ΓΗΣ, δεν προέκυψε καμία άλλη διαφορά όσον αφορά την εφαρμογή των αντίστοιχων συντελεστών αυξομείωσης και την μεταφορά των επιμέρους αξιών για τον υπολογισμό της Συνολικής Αντικειμενικής Αξίας Γης. Η διαφορά στην αντικειμενική αξία και κατά συνέπεια στον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης έγκειται στο ότι ο έλεγχος εσφαλμένα έλαβε υπόψη του την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο γης που προσδιορίζεται με το Ε.Β.Α, ήτοι 4,4 ευρώ αντί της ορθής που προσδιορίζεται με το Α.Β.Α, ήτοι 1,17 ευρώ.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την αποδοχή της με αριθμό πρωτοκόλλου/20-12-2013 ενδικοφανούς προσφυγής και την ακύρωση :

α) του με αριθμό .../24-10-2013 Φύλλου Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, ήτοι:

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

Αντικειμενική αξία ακινήτου δήλωσης	552.252,00€
Φόρος μεταβίβασης δήλωσης	50.884,76€
Προσδιορισθείσα αξία ακινήτου βάσει της παρούσας απόφασης	552.252,00€
Φόρος μεταβίβασης βάσει της παρούσας απόφασης	50.884,76€
Διαφορά φόρου βάσει της παρούσας απόφασης	0,00€

β) του με αριθμό/24-10-2013 Φύλλου Ελέγχου Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου έτους 2008, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Ρόδου, ήτοι:

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

Αντικειμενική αξία ακινήτου δήλωσης	577.533,00€
Φόρος μεταβίβασης δήλωσης	53.228,31€
Προσδιορισθείσα αξία ακινήτου βάσει της παρούσας απόφασης	577.533,00€

Φόρος μεταβίβασης βάσει της παρούσας απόφασης	53.228,31€
Διαφορά φόρου βάσει της παρούσας απόφασης	0,00€

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

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΚΙΩΡΑΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).