



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

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 210 9572566

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα

07/02/2014

Αριθμός απόφασης:

261

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 70Β' «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. Δ6Α118225 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 12/11//2013 και με αριθμό πρωτοκόλλου/12-11-2013 ενδικοφανή προσφυγή της του, ΑΦΜ, κατοίκου ΙΑΛΥΣΟΥ ΡΟΔΟΥ, οδός, κατά του υπ' αρ. .../2013 φύλλου ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος χρήσης 2008 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Το υπ' αριθ./2013 φύλλου ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος χρήσης 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου του οποίου ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 17/09/2013 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από 5/2/2014 εισήγηση της υπαλλήλου ΠΕ/Β'

Επί της από 12/11/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλου/12-11-2013 ενδικοφανούς προσφυγής της του, 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 υπό κρίση προσφυγή, ζητά την ακύρωση του υπ' αριθ./2013 φύλλου ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος της Φ.Α.Υ. ποσού 2.299,22 €, ή άλλως την τροποποίηση του επίμαχου φύλλου ελέγχου και την μείωση του επιβληθέντος Φ.Α.Υ στο ποσό των 619,90 €.

Η διαφορά φόρου προέκυψε από τα αποτελέσματα της από 17/9/2013 έκθεσης ελέγχου Φ.Α.Υ. της υπαλλήλου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, από την οποία προκύπτει ότι η προσφεύγουσα με το υπ' αριθμ./30-10-2008 συμβόλαιο πώλησης αστικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Ρόδου, συζύγου, μεταβίβασε ένα οικόπεδο 120,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση της κτηματικής περιφέρειας του δημοτικού διαμερίσματος του δήμου Ρόδου, μετά της ισόγειας οικοδομής επιφάνειας 50,00 τ.μ. αντί τιμήματος 27.000,00 ευρώ. Τα προαναφερόμενα ακίνητα περιήλθαν στην κυριότητα της προσφεύγουσας από χρησικτησία δυνάμει της με αριθμό/2006 απόφασης του Ειρηνοδικείου Ρόδου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα σχετικά βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογίου Ρόδου.

Επειδή, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ. 312/Α/27.12.2005), ορίζεται ότι: «Επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία, επιβάλλεται φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ) στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης αυτού και της τιμής πώλησης του. Ως κτήση του ακινήτου νοείται η αγορά ή η με άλλη αιτία κτήση του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της.»

Επειδή, σύμφωνα με τις παραγράφους 1, 2 και 3 του άρθρου 3 του Ν. 3427/2005, ορίζεται ότι:

« 1. Ως αξία υποκείμενη σε φόρο λαμβάνεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος.

2. Ως τιμή κτήσης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο απόκτησης του, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α'

και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παρ. 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 42 Α'), όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και στη παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1512/1950, στις λοιπές περιπτώσεις.

3. Ως τιμή πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο μεταβίβασης του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της πράξης μεταβίβασης, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α' και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παρ. 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και στη παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1512/1950, στις λοιπές περιπτώσεις. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο.»

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3427/2005), ορίζεται ότι: « Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος βαρύνει τον πωλητή ».

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3427/2005), ορίζεται ότι: « Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου.»

Επειδή, σύμφωνα με την περίπτωση α' του άρθρου 6 του Ν. 3427/2005, ορίζεται ότι: « Ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε ποσοστό:

α) είκοσι τοις εκατό (20%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως και πέντε (5) ετών από την κτήση του ακινήτου,

.....»

Επειδή, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 της ΠΟΛ. 1119/ 12.08.2008, ορίζεται ότι: « Με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 ορίζεται ότι ο Φ.Α.Υ. επιβάλλεται σε μεταβιβάσεις με επαχθή αιτία ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006. Σημειώνεται ότι η πρώτη μεταβίβαση του ακινήτου μετά την 1.1.2006 υπόκειται στον οικείο φόρο (Φ.Μ.Α., φόρο κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής) και κάθε περαιτέρω μεταβίβαση του σε Φ.Α.Υ. Δεδομένου ότι η υπαγωγή της σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου σε Φ.Α.Υ. εξαρτάται από το χρόνο κτήσης του ακινήτου από τον πωλητή, κρίσιμο είναι να προσδιοριστεί η έννοια της κτήσης αυτού.

1.....

2.....

3. Κτήση με δικαστική απόφαση

Σε περίπτωση κτήσης ακινήτου με δικαστική απόφαση (π.χ. λόγω πλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας), ως κτήση του ακινήτου λαμβάνεται ή μεταγραφή της σχετικής δικαστικής απόφασης, καθόσον στην περίπτωση αυτή δε συντάσσεται συμβόλαιο.

4.....

5. Χρησικτησία

Σε περίπτωση πώλησης ακινήτου μετά την 1.1.2006, στην οποία γίνεται επίκληση της κτήσης του ακινήτου με χρησικτησία από τον πωλητή, οφείλεται Φ.Μ.Α. τόσο για τη χρησικτησία που επικαλείται ο πωλητής (άρθρο 2 παρ. 6 του α. ν. 1521/1950) όσο και για την απόκτηση από τον αγοραστή. Δε δύναται να θεωρηθεί ότι η χρησικτησία αποτελεί την πρώτη κτήση του ακινήτου μετά την 1.1.2006, έτσι ώστε η αγορά να συνιστά περαιτέρω μεταβίβαση και να υπάγεται σε Φ.Α.Υ. και Τ.Σ.Α, καθόσον η επίκληση χρησικτησίας και η πληρωμή του οικείου φόρου από τον μεταβιβάζοντα δεν ισοδυναμούν με μεταβίβαση ούτε δημιουργούν τίτλο κτήσης του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή συντελείται μία μεταβίβαση, η οποία αποτελεί την αιτία τόσο για την επιβολή του φόρου χρησικτησίας όσο και για την επιβολή του κύριου Φ.Μ.Α.

Διαφορετικό είναι το ζήτημα της μεταβίβασης ακινήτου που έχει αποκτηθεί με μεταγραφή δικαστικής απόφασης αναγνωριστικής της κυριότητας λόγω χρησικτησίας μετά την 1.1.2006. Στην περίπτωση αυτή η μεταγεγραμμένη δικαστική απόφαση συνιστά κτήση του ακινήτου μετά την 1.1.2006, έτσι ώστε η περαιτέρω μεταβίβασή του με επαχθή αιτία να υπάγεται σε Φ.Α.Υ. και Τ.Σ.Α.»

Επειδή, σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 3 της ΠΟΛ. 1119/ 12.08.2008, ορίζεται ότι:

« 1. Ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας.

Ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. λαμβάνεται η διαφορά μεταξύ της αντικειμενικής αξίας κτήσης και της αντικειμενικής αξίας πώλησης του ακινήτου, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το τυχόν μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα είτε κατά την κτήση είτε κατά την πώληση του ακινήτου.

Προκειμένου να διαπιστωθεί η αντικειμενική αξία κτήσης απαιτείται, εκτός από την προσκόμιση του τίτλου κτήσης, και η συνυποβολή του οικείου φύλλου υπολογισμού της αξίας μαζί με τη δήλωση του Φ.Α.Υ.. Σε περίπτωση που η αναγραφόμενη στο τίτλο κτήσης αντικειμενική αξία είναι διαφορετική από την αντικειμενική αξία που προκύπτει με το συνυποβαλλόμενο φύλλο υπολογισμού (λόγω λογιστικού λάθους κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας κτήσης ή εσφαλμένης επιλογής των προκαθορισμένων τιμών εκκίνησης ή των συντελεστών αυξομείωσής τους) λαμβάνεται υπόψη η ορθή αντικειμενική αξία.

Εξαίρεση ως προς την αντικειμενική αξία πώλησης

Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως αξία πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο (άρθρο 3 παρ. 3 εδ. Β' Ν. 3427/2005).

2. Ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας (μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων – μικτό σύστημα).

Ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, όπως αυτές προσδιορίζονται με τη μέθοδο των

συγκριτικών στοιχείων (άρθρο 3 παρ. 2 α.ν. 1521/1950 και τα άρθρα 9 και 10 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών που κυρώθηκε με το Ν. 2961/2001, Φ.Ε.Κ. 266 Α΄)

Εάν κατά την πώληση του ακινήτου δεν έχουν οριστικοποιηθεί οι αξίες κτήσης και πώλησης του, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας στο Φ.Α.Υ. κατά την παραλαβή της δήλωσης θα ληφθούν υπόψη οι αντίστοιχες κατά δήλωση αξίες. Κατά το στάδιο του ελέγχου, εφόσον διαπιστωθούν διαφορές στις αξίες, θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για τον έλεγχο.

Περαιτέρω, για τον προσδιορισμό των αξιών κτήσης και πώλησης ακινήτου (οικοπέδου ή γηπέδου με κτίσματα), για το οποίο εφαρμόζεται το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας (άρθρο 41^Α Ν. 1249/1982), θα πρέπει να γίνει διαχωρισμός μεταξύ των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό των αξιών κτήσης και πώλησης των υφιστάμενων κτισμάτων εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα.

β) Για τον προσδιορισμό των αξιών κτήσης και πώλησης του οικοπέδου ή γηπέδου εφαρμόζεται η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (άρθρο 3 παρ. 2 α.ν. 1521/1950 και τα άρθρα 9 και 10 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών).

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 41 Α΄ του Ν. 1249/1982, για τον προσδιορισμό των αξιών κτήσης και πώλησης σε ακίνητα που εντάσσονται στο μικτό σύστημα λαμβάνεται η αντικειμενική αξία των κτισμάτων και το δηλωθέν τίμημα του οικοπέδου. Κατά συνέπεια, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με μεγαλύτερο τίμημα (από το άθροισμα της αντικειμενικής αξίας του κτίσματος και της αγοραίας αξίας του οικοπέδου), το επιπλέον δηλούμενο τίμημα δεν αναφέρεται στη μεταβίβαση του κτίσματος (η αξία του οποίου προσδιορίζεται σε κάθε περίπτωση με βάση το αντικειμενικό σύστημα), αλλά μόνο στη μεταβίβαση του οικοπέδου. »

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 8 της ΠΟΛ. 1119/ 12.08.2008, ορίζεται ότι:

« Διαδικαστικά ζητήματα

.....

Διαδικασία ελέγχου στο Φ.Α.Υ

Όσον αφορά τη διαδικασία ελέγχου των δηλώσεων Φ.Α.Υ., κατά την οποία είναι δυνατό να προκύψουν αποκλίσεις σε σχέση με τις κατά δήλωση αξίες, διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

α) Με την παρ. 6 του άρθρου 16 του Ν. 3522/2006 (ΦΕΚ 276 Α΄) προστέθηκε δεύτερο εδάφιο στο άρθρο 8 του Ν. 3427/2005, με το οποίο ορίζεται ότι αν κατά το στάδιο του ελέγχου διαπιστωθεί ότι η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης – όπως αυτή προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 3427/2005 – είναι μικρότερη από αυτήν που προκύπτει με βάση τις κτá δήλωση του υπόχρεου τιμές κτήσης και πώλησης, η δηλωθείσα αξία θεωρείται ειλικρινής. Η διάταξη αυτή θεσπίστηκε, προκειμένου τόσο να αποφευχθούν περιπτώσεις καταστρατήγησης της φορολογικής νομοθεσίας, όταν δηλώνονται από τους υπόχρεους αξίες σημαντικά μικρότερες από τις πραγματικές, όσο και για τη διευκόλυνση του φορολογικού ελέγχου.

Τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή στην περίπτωση που η μετ' έλεγχο αξία κτήσης του ακινήτου είναι μεγαλύτερη από τη δηλωθείσα, έτσι ώστε η διαφορά μεταξύ αξίας πώλησης και αξίας κτήσης για την επιβολή του Φ.Α.Υ. να είναι μικρότερη από τη δηλωθείσα.

β) Αν η μετ' έλεγχο αξία πώλησης του ακινήτου είναι μεγαλύτερη από τη δηλωθείσα, έτσι ώστε να προκύπτει μεγαλύτερη φορολογητέα αξία (διαφορά μεταξύ αξίας πώλησης και αξία κτήσης) για την επιβολή του Φ.Α.Υ., θα πρέπει να γίνει οπωσδήποτε εντός της πενταετούς προθεσμίας για την παραγραφή του Φ.Α.Υ. ο έλεγχος και για την αξία κτήσης, έτσι ώστε να υπολογιστεί η διαφορά μεταξύ αξίας κτήσης και πώλησης. »

Επειδή, το επίμαχο ακίνητο έχει αποκτηθεί από την προσφεύγουσα με μεταγραφή της σχετικής δικαστικής απόφασης αναγνωριστικής της κυριότητας λόγω χρησικτησίας μετά την 1.1.2006, ήτοι με μεταγραφή της με αριθμό/2006 απόφασης του Ειρηνοδικείου Ρόδου νόμιμα στα σχετικά βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογίου Ρόδου, όπως αυτό προκύπτει από με αριθμό/30-10-2008 συμβόλαιο πώλησης αστικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Ρόδου, επομένως κατά το χρόνο μεταβίβασής του το έτος 2008 υπάγεται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.).

Επειδή, κατά τον χρόνο κτήσης του επίμαχου ακινήτου από την προσφεύγουσα, η αξία του προσδιορίστηκε, για μεν το κτίσμα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού στο ποσό των 2.804,40 ευρώ, για δε το οικοπέδο με το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων στο ποσό των 9.600,00 ευρώ, ήτοι συνολική αξία του κτίσματος 12.404,40 ευρώ.

Επειδή, κατά τον χρόνο πώλησης του επίμαχου ακινήτου, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμ./30-10-2008 συμβόλαιο πώλησης αστικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Ρόδου, η συνολική αξία του δηλώνεται ότι ανέρχεται στο ποσό των 27.000,00 ευρώ, ήτοι δηλωθείσα αξία κτίσματος 17.400,00 ευρώ (με αντικειμενική αξία αυτού κατά τον χρόνο της πώλησης 5.904,00 ευρώ) και δηλωθείσα αξία οικοπέδου 9.600,00 ευρώ με το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων.

Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ρόδου αποδέχθηκε ως ειλικρινείς τις αξίες τόσο του κτίσματος όσο και του οικοπέδου, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ./2008 δήλωση τέλους συναλλαγής (Τ.Σ.Α), η οποία υποβλήθηκε αντίστοιχα για λογαριασμό του αγοραστή κατά τον κρίσιμο χρόνο της μεταβίβασης του επίμαχου ακινήτου με το προαναφερθέν συμβόλαιο πώλησης.

Επειδή, στην με αριθμό/2008 δήλωση Φ.Α.Υ. η οποία υποβλήθηκε κατά τον χρόνο πώλησης του επίμαχου ακινήτου και πριν από την σύνταξη του σχετικού συμβολαίου, για τον προσδιορισμό της αξίας του εφαρμόζεται το μικτό σύστημα (πώληση οικοπέδου με κτίσμα). Επομένως η αξία του κτίσματος κατά τον χρόνο πώλησης αυτού, σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα δηλώθηκε στο ποσό των 5.904,00 ευρώ, ενώ αντίστοιχα η αξία του οικοπέδου δηλώθηκε στο ποσό των 9.600,00 ευρώ σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, ήτοι συνολική αξία του κτίσματος 15.504,00 ευρώ, σύμφωνα με την οποία καταβλήθηκε και ο αναλογούν Φ.Α.Υ. ποσοστού 20% επί της διαφοράς μεταξύ της δηλωθείσας τιμής πώλησης και της δηλωθείσας τιμής κτήσης ($15.504,00 - 12.404,40 = 3.099,60 \times 20\% = 610,90$ ευρώ).

Κατόπιν των αποτελεσμάτων της από 17/9/2013 έκθεσης ελέγχου Φ.Α.Υ. της υπαλλήλου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, και δεδομένου ότι στη δεύτερη περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 3 της ΠΟΛ. 1119/ 12.08.2008 ορίζεται ότι σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με μεγαλύτερο τίμημα (από το άθροισμα της αντικειμενικής αξίας του κτίσματος και της αγοραίας αξίας του οικοπέδου), το επιπλέον δηλούμενο τίμημα δεν αναφέρεται στη μεταβίβαση του κτίσματος (η αξία του οποίου προσδιορίζεται σε κάθε περίπτωση με βάση το αντικειμενικό σύστημα), αλλά μόνο στη μεταβίβαση του οικοπέδου, εκδόθηκε το υπ' αριθμ./2013 φύλλο ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος με το οποίο καταλογίστηκε ο αναλογούν φόρος ποσοστού 20% επί της διαφοράς μεταξύ του δηλωθέντος τιμήματος πώλησης του επίμαχου ακινήτου και της δηλωθείσας τιμής κτήσης αυτού ($27.000,00 - 12.404,40 = 14.595,60 \times 20\% = 2.919,12$ ευρώ).

Επειδή, ορθώς βεβαιώθηκε φόρος ποσού 2.299,22 ευρώ που αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ φόρου που προέκυψε από το υπ' αριθμ./2013 φύλλου ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος (2.919,12 ευρώ), σύμφωνα με τα αποτελέσματα της από 17/9/2013 έκθεσης ελέγχου Φ.Α.Υ. του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου και του φόρου που καταβλήθηκε από την προσφεύγουσα με την υποβολή της/2008 δήλωσης Φ.Α.Υ. (619,90 ευρώ)

Επειδή, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στις από 17/9/2013 έκθεση ελέγχου Φ.Α.Υ. του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου επί της οποίας εδράζεται το προσβαλλόμενο φύλλο ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος έτους 2008, κρίνεται βάσιμη και αποδεκτή, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της – ΑΦΜ και την επικύρωση του με αριθμό/2013 φύλλου ελέγχου φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου.

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

Ποσό φόρου: **2.299,22 €**, ήτοι διαφορά του Φ.Α.Υ. που προέκυψε από τα αποτελέσματα του ελέγχου και του καταβληθέντος βάσει δήλωσης (2.919,12 - 619,90).

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).