



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

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2109563608

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα 2014

Αριθμός απόφασης:

567

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. 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. Της ΠΟΛ 1209/06.09.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 2371).

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 από 23/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή τουΑΦΜ, κατοίκου Κατερίνης, οδός κατά της υπ' αριθ. /18-11-2013 πράξης επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2008 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Την υπ' αριθ. /18-11-2013 πράξη επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Κατερίνης (Α',Β') της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 14-11-2015 οικεία έκθεση ελέγχου.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από 18/3/2014 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 23/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής 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:

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση προσφυγή, ζητά την ακύρωση της υπ'αριθ./18-11-2013 πράξης επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Κατερίνης (Α',Β') με την οποία επιβλήθηκε σε βάρος του κύριος φόρος μεταβίβασης ποσού 2.051,77 €, δημοτικός φόρος Ν.Δ 3033/1954 ποσού 61,55 € πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120% ποσού 2.535,98 €.

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή την 18-7-2008 υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ Β' Αικατερίνης η υπ. αρ.δήλωση μεταβίβασης οικοπέδου επιφανείας 1.136,12 τ.μ με πωλητή τηνΑΦΜκαι αγοραστή τονμε ΑΦΜ Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του οικοπέδου ορίστηκε τίμημα 10.225,08 ευρώ και κατεβλήθη ο αναλογών φόρος με βάση το δηλωθέν τίμημα .Επίσης έγινε προσωρινή εκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε στις 45.444,80 ευρώ (1.136,12X 40 ευρώ.τ.μ) χωρίς να γίνει αποδεκτή από τον αγοραστή. Την 18-11-2013 εκδόθηκε το υπ. αρ./2013 φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης του ανωτέρω οικοπέδου και ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του ακινήτου στις 34.083,60 ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παράγραφος 4 του Ν 1521/1950.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνεται υπ 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 παροχήςη 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 απρόσφορα ή ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο .

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^Α του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων επί τους συντελεστές αυξομείωσης όπως καθορίζονται ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου .Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 8 την παρ. 3 και 4 του Ν 1521/1950 ο βαρυνόμενος με τις διατάξεις του παρόντος με τον φόρο που αναλογεί στην τυχών υπάρχουσα διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας και του τιμήματος του μεταβιβαζομένου ακινήτου μπορεί μέσα σε ανατρεπτική

προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με την αξία που προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό φόρο που αναλογεί σε αυτή χωρίς πρόσθετο φόρο ή πρόστιμο .

Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία ,ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις χωρίς η ανωτέρω αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου .

Επειδή ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του υπό κρίση ακινήτου έλαβε υπόψη :

1)Την πλήρη εφαρμογή του αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών που εγκρίθηκε με την αριθμό 11750023/3752/ΟΟΤΥ/δ/28-12-2010 ΠΟΛ 1200 Απόφαση Υπουργείου Οικονομικών και ισχύει από 1-1-2011 που καθορίζει την αξία του κρινόμενου οικοπέδου σε 39,30 ευρώ /τ.μ

2)Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/2006 σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκαν στις 19-6-2006 δύο οικόπεδα στο Βιοτεχνικό Πάρκο Λιτοχώρου στη Ζώνη Α εμβαδού 3.381,84 τ.μ και 2.227,11 τ.μ έναντι των 30 ευρώ/τ.μ

3)Το συγκριτικό στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/2007 σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο στις 13-7-2007 στο Βιοτεχνικό Πάρκο Λιτοχώρου στη Ζώνη Α εμβαδού 4.000 τ.μ έναντι των 30 ευρώ /τ.μ

Προσδιόρισε την αξία του οικοπέδου σε 34.083,60 ευρώ_(1.136,12Χ30,00 ευρώ/τ.μ) με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό που εφαρμόστηκε από 1-1-2011 ,αλλά και τα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων που μεταβιβάστηκαν στην ίδια θέση με το κρινόμενο, σε προγενέστερο έτος 2006 και 2007, λαμβάνοντας υπ όψη δε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας(έτος 2008) και έκτασης ,ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι ελήφθη ως προσδιοριστικό στοιχείο της αξίας του ακινήτου η αντικειμενική του αξία είναι αβάσιμος. **Όσο αφορά δε για τα συγκριτικά** στοιχεία που χρησιμοποίησαν από τον έλεγχο προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία του ακινήτου ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος , ότι οι αγοραστές αρχικά είχαν δηλώσει αγοραία αξία 13ευρώ/τ.μ και τελικά απεδέχθησαν την προσωρινή εκτίμηση της Δ.Ο.Υ προκειμένου να απεμπλακούν και να αποφύγουν την προσφυγή στα διοικητικά δικαστήρια δεν ευσταθούν και αντίκεινται στις διατάξεις των προαναφερόμενων νόμων

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν 2190/1920 ..για την εκτίμηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων των εταιρειών λαμβάνονται υπόψη προκειμένου περί ακινήτων οι τίτλοι κτήσης η εμπορικότητα της περιοχής οι προοπτικές ανάπτυξης ,οι πραγματικές τρέχουσες τιμές οι άδειες οικοδομής και η αντίστοιχη τεχνοοικονομική έκθεση του μηχανικού.

Επειδή στις 9-2-2006 συντάχθηκε έκθεση εκτίμησης της επιτροπής του άρθρου 9 του Ν 2190/1920 για την εκτίμηση δημοτικής έκτασης 1.013.543 τ.μ που βρίσκεται στη θέση «.....» του δήμου Λιτοχώρου με σκοπό τη δημιουργία ΒΙ.ΠΕ Λιτοχώρου η αξία της έκτασης εκτιμήθηκε σε 2.821.653,02 ευρώ και καθορίστηκαν τιμές ανά ζώνες . Το κρινόμενο ακίνητο εντάχθηκε στην Γ ζώνη με αξία 9,00 ευρώ/τμ. Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η αξία του ακινήτου του πρέπει να καθοριστεί στα 9,00 ευρώ /τ.μ είναι αβάσιμος διότι η εκτίμηση

των ακίνητων από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα των διατάξεων των άρθρων 3 του Ν 1521/1950, 41 και 41^Α του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 και όχι με τα οριζόμενα της διάταξης του άρθρου 9 του Ν 2190/1920.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 23/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής τουκατά της υπ'αριθ/18-11-2013 πράξης επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κατερίνης (Α',Β').

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

Διαφορά φόρου	2.113,32
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (120%)	2.535,98
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	4.649,30

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

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ
ΔΙΑΦΟΡΩΝ α/α**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΚΙΩΡΑΣ

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).

