



**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 24-3- 2014

Αριθμός απόφασης: 605

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. 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. 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 απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή τουΑΦΜ....., κατοίκου....., οδόςκατά της υπ' αριθ..... επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υκαι τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Την υπ' αριθ. της οποίαςεπιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 29-11-2013 οικεία έκθεση ελέγχου.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από 23/3/2014 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από ...και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή την 14-10-2008 υπεβλήθη στην Δ.Ο..... η υπ. αρ. ...δήλωση μεταβίβασης δύο οικοπέδων επιφανείαςτ.μ και 1.687,80 με πωλητή την δημοτική επιχείρηση(Δ.Ε.Α.Λ) ΑΦΜ και αγοραστή τονμε ΑΦΜ Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία των οικοπέδων ορίστηκε τίμημα 41.158,91 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 126.642,80 ευρώ(.....καιΧ 40τ.μ= 126.642,80€) χωρίς να γίνει αποδεκτή από τον αγοραστή. Την 27-11-2013 εκδόθηκε το υπ. αρ.φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης του ανωτέρω οικοπέδου και ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του ακινήτου στις 94.982,21ευρώ 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 πλησιόχρων 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 εμπορευμάτων 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 :σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκαν στις 19-6-2006 δύο οικόπεδα στο Βιοτεχνικό Πάρκο..... στη Ζώνη Α εμβαδούτ.μ καιτ.μ έναντι των 30 ευρώ/τ.μ

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

Προσδιόρισε την αξία του οικοπέδου σε 94.982,21ευρώ_(1.....Χ30 ευρώ/τ.μ =44.348,10ευρώ+Χ30 ευρώ/τ.μ =50.634,00 ευρώ) 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 έκτασηςτ.μ που βρίσκεται στη θέση «.....» του δήμουμε σκοπό τη δημιουργία ΒΙ.ΠΕη αξία της έκτασης εκτιμήθηκε σε 2.821.653,02 ευρώ και καθορίστηκαν τιμές ανά ζώνες . Το κρινόμενο ακίνητο εντάχθηκε στην Α ζώνη με αξία 13,00 ευρώ/τμ. Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η αξία του ακινήτου του πρέπει να καθοριστεί στα 13,00 ευρώ /τ.μ είναι αβάσιμος διότι η εκτίμηση των ακινήτων 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 απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του κατά της υπ' αριθπράξης επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

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

Διαφορά φόρου	3.832,54
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (120%)	4.465,09
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	8.297,63

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

**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).

