



**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 9-4-2014

Αριθμός απόφασης: 719

**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 και με αριθμό πρωτοκόλλου..... ενδικοφανή προσφυγή του ΑΦΜ....., κατοίκουκατά του υπ' αρ.φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. έτους 2008 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Το υπ' αριθ.φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. του οποίου ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 27/11/2013 οικεία έκθεση ελέγχου.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από 3/4/2014 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου..... ενδικοφανούς προσφυγής τουη 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 του υπ'αριθ.φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ με το οποίο επιβλήθηκε σε βάρος του κύριος φόρος μεταβίβασης ποσού 23.227,71€, δημοτικός φόρος Ν.Δ 3033/1954 ποσού 696,83€ πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120% ποσού 28709,44€.

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή τηνυπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ η υπ. αρ.δήλωση μεταβίβασης οικοπέδου επιφανείας.....μ με αγοραστή τον προσφεύγοντα. Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του οικοπέδου ορίστηκε τίμημα 100.000,00 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 311.161,00ευρώ(....X 610τ.μ= 311.161,00€) χωρίς να γίνει αποδεκτή από τον αγοραστή. Την 3-12-2013 εκδόθηκε το υπ. αρ./2013 φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης του ανωτέρω οικοπέδου και ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του ακινήτου στις 311.161,00ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παράγραφος 4 του Ν 1521/1950.

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 3 παρ 2 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 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 : Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε **στις 25-9-2007** οικόπεδο εμβαδού ...τ.μ κείμενο επί του Ο.Τ ... της ΠΕ τηςπρος 469 ευρώ / τ.μ Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου οικοπέδου 311.161 ευρώ (...X610 ευρώ/τ.μ) , λαμβάνοντας υπ όψη δε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας(**5-12-2008**),ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η εκτίμηση της αξίας του κρινόμενου στηρίχτηκε σε ένα και μοναδικό συγκριτικό στοιχείο, το οποίο δεν είναι πρόσφορο καθόσον το εμβαδό του είναι μικρότερο από το κρινόμενο, ότι ο αγοραστής του οικοπέδου το οποίο φέρεται ως συγκριτικό στοιχείο πιθανόν να ζήτησε απαλλαγή για πρώτη κατοικία που απαλλάχθηκε από τον φόρο και δεν είχε λόγο να διαφοροποιηθεί από την προσωρινή εκτίμηση του προϊσταμένου ή ήταν γονική παροχή ή κληρονομία κλπ , είναι υποθετικός και αβάσιμος διότι ο έλεγχος εφάρμοσε τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950.

Επειδή ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι εκτός του συγκριτικού στοιχείου που χρησιμοποιήθηκε από τον παρόντα έλεγχο αναφέρονται και άλλα συγκριτικά στοιχεία που κατέστησαν οριστικά και συγκεκριμένα ο Φ.Μ.Αγια οικόπεδο επιφάνειαςτ.μ προς 298,00 ευρώ/τ.μ στο **Ο.Τ** ... και έπρεπε να ληφθεί υπόψη από τον έλεγχο ,είναι αβάσιμος καθόσον ο έλεγχος έλαβε υπόψη του το συγκριτικό στοιχείο για ακίνητο του **Ο.Τ** ... που βρίσκεται πλησίον του κρινόμενου **Ο.Τ** και προσδιόρισε την αξία αφού έλαβε υπόψη του το χρόνο φορολογίας και τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950.

Επειδή στο έγγραφο με υπ αρ. πρωτ.της Δ.Ο.Υ προκύπτουν μεταβιβάσεις που κατέστησαν οριστικές όπως Φ.Μ.Αεπιφάνειας ...τ.μ προς**ευρώ /τ.μ** στο Ο.Τ πλησίον του κρινόμενου Ο.Τ από το οποίο προκύπτει η αυξητική τάση της αγοράς (διαφορά οκτώ μηνών από την μεταβίβαση του κρινόμενου), και λόγω έλλειψης συγκριτικού στοιχείου κατά την ημερομηνία αγοράς του κρινόμενου **5-12-2008**, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι αυθαίρετα ο έλεγχος αύξησε την αξία του συγκριτικού στοιχείου σε ποσοστό 30% είναι αβάσιμος σε συνδυασμό τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950.

Επειδή στο έγγραφο με υπ αρ. πρωτ.της Δ.Ο.Υ αναγράφονται οι αντικειμενικές αξίες των όμορων περιοχών της Π.Ε για οικόπεδα επιφάνειας.....τμ και ειδικότερα για την ζώνη199,00 ευρώ /τ.μ για την ζώνη277,00 ευρώ /τ.μ και για την ζώνη.... 147,00 ευρώ /τ.μ και ίσχυαν και για το έτος 2008 ,ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι είναι απαράδεκτο και αντίκειται στις αρχές τις ισότητας των πολιτών απέναντι στην Διοίκηση και της αναλογικότητας που ισχύει για τα φορολογικά βάρη οικόπεδα των ιδίων διαστάσεων και λοιπών στοιχείων που βρίσκονται στις

όμορες περιοχές να καταβάλει ο φορολογούμενος το 1/3 του φόρου είναι αβάσιμος γιατί το ακίνητο του δεν εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^Α του Ν 1249/1982 και του άρθρου 14 του Ν 1473/84 αλλά στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 1521/1950

Επειδή με το υπ αρ. 1085779/886/0013 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ΦΕΚ 1701β/25-8-2008 καθορίστηκε η αξία ανα/τμ οικοπέδων για περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού **αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του ενιαίου τέλους ακινήτων στα φυσικά πρόσωπα**, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι για την περιοχή τηςορίστηκε το ποσό των 370,00 ευρώ/τ.μ ήτοι 240,00 ευρώ λιγότερο από την εκτίμηση του κρινόμενου είναι αβάσιμος διότι δεν εντάσσεται το υπό κρίση ακίνητο στις ανωτέρω διατάξεις.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από και με αριθμό πρωτοκόλλου..... ενδικοφανούς προσφυγής τουκατά του υπ' αριθ.φύλλου ελέγχου **φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων** έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ

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

Διαφορά φόρου	23924,54
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (120%)	28709,44
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	52.633,98

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**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΛΑΝΗΣ

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).

