



**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 16-7-14

Αριθμός απόφασης: :

**ΑΠΟΦΑΣΗ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).
 - β. 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».
 - γ. 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».
 - δ. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την αριθ. Δ.Ε.Δ. 12895 ΕΞ 2014/ 9-4-2014 απόφαση του προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής» (ΦΕΚ Β' 975).
4. Την απόκαι με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή τουΑΦΜκατοίκουκατά της υπ' αριθ.πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την υπ' αριθ.πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ..... της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 19-5-2014 οικεία έκθεση ελέγχου.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από Α2 εισήγηση του 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ'αριθ.πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υμε την οποία επιβλήθηκε σε βάρος του

κύριος φόρος μεταβίβασης ποσού 2.604,61€, πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120% ποσού 1.921,85€.

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή την 17-3-2011 υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υη υπ. αρ.δήλωση μεταβίβασης μεζονέτας που αποτελείται από υπόγειο τ.μ ,ισόγειο τ.μ και όροφο τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο ενιαίο οικοπέδο 30/1000 (έκταση του όλου οικοπέδουτ.μ), τμήμα του οποίου με ακάλυπτη επιφάνειατ.μ ανήκει κατά αποκλειστική χρήση στον κύριο της μεζονέτας που βρίσκεται εντός του οικισμού τουΚορινθίας του πρώην δήμουσήμερα στην ειδική θέση «...» στον οικισμό..... Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του ακινήτου ορίστηκε τίμημα 53.821,52 ευρώ το οποίο ο προσφεύγων κατέβαλε ολόκληρο στον πωλητή όπως αναφέρεται στην σελ 6 του υπ. αρ.συμβολαίου της συμβολαιογράφουκαι κατεβλήθη ο αναλογών φόρος με βάση την αντικειμενική αξία του κτίσματος 21.821,52 ευρώ και την δηλωθείσα αξία του οικοπέδου 5.057,50 ευρώ ήτοι επί συνολικής αξίας 26.879,02 ευρώ. Επίσης έγινε προσωρινή εκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε στις 32.000,00ευρώ(....., $X \ 320/τ.μ = 32.000,00€$) χωρίς να γίνει αποδεκτή από τον προσφεύγοντα. Την 19-5-2014 εκδόθηκε πράξη οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης για το ανωτέρω οικοπέδο και ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του στις 30.345,00 ($101,15X \ 300,00/τ.μ$)ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παράγραφος 4 του Ν 1521/1950.

Ο προσφεύγων , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση του παραπάνω φύλλου ελέγχου ισχυριζόμενος τα ακόλουθα:

1.Η ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΘΕΙΣΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΙΝΑΙ ΥΠΕΡΒΟΛΙΚΗ

2.ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΠΑΡΚΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΙΣΤΑ

3.ΤΟ 2011 ΕΙΧΕ ΑΡΧΙΣΕΙ Η ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΧΑΝ ΚΑΤΡΑΚΥΛΙΣΕΙ

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^A 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.

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του ν. δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α΄).

γ) Αν ο υπόχρεος δεν αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων και αμφισβητήσει την προσδιορισθείσα από τον αρμόδιο προϊστάμενο αγοραία αξία του οικοπέδου ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του α. ν. 1521/50 και του ν. 1947/1991.

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 :
α. Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε στις 30-6-2009 **τμήμα του ιδίου** με το κρινόμενο οικοπέδου η αξία του οποίου προσδιορίστηκε οριστικά προς 300,00ευρώ/τ.μ

β. Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε στις 22-6-2010 **τμήμα του ιδίου** με το κρινόμενο οικοπέδου η αξία του οποίου προσδιορίστηκε οριστικά προς 310,00ευρώ/τ.μ

Προσδιόρισε την αξία του οικοπέδου σε 30.345,00ευρώ_(....X300 ευρώ/τ.μ =30.345,00ευρώ) λαμβάνοντας υπ όψη δε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας(17-3-2011) και μειονεκτεί λόγω μη ομαλής λειτουργίας της αγοράς λόγω της οικονομικής κρίσης, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι :

- για το συγκριτικό στοιχείο με Φ.Μ.Αο αγοραστής έλαβε δάνειο για την αγορά και έτσι « ανέβασε » την αξία του ακινήτου ,όπως προκύπτει όμως από το με αριθμόσυμβόλαιο αγοράς της συμβολαιογράφου.....η δηλωθείσα αξία του οικοπέδου είναι η ίδια με την αξία που προσδιόρισε ο έλεγχος και από πουθενά δεν προκύπτει ότι ελήφθη κάποιο δάνειο.
- για το συγκριτικό στοιχείο με Φ.Μ.Α :η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με δικαστική απόφαση χωρίς η απόφαση αυτή να διευκρινίζει την αξία του κτίσματος και την αξία του

οικοπέδου δεν ευσταθεί διότι η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε προς 310,00/τ.μ (29,58X310,00/τ.μ=9.169,8) και η δηλωθείσα αξία κρίθηκε ειλικρινής ούσα μεγαλύτερη για να συμφωνήσει με το εκπλειστηρίασμα.

- αγοράστηκε κτίσμα και όχι οικόπεδο, είναι εντελώς αβάσιμος, γιατί στον οικισμό τωνισχύει το μικτό σύστημα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων, συνεπώς ορθά στον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων υπολογίστηκε χωριστά η αξία για το οικόπεδο (συγκριτικά στοιχεία) και χωριστά για τα κτίσματα (έντυπο αντικειμενικού προσδιορισμού Κ1- κατοικίας) κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 41^α Ν 1249/82.

Επειδή με την ΠΟΛ 1131/5-6-2013 του ΥΠ.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ η αξία των οικοπέδων στο δήμο ορίστηκε 30,00 ευρώ /τ.μ για περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού **αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του φόρου ακίνητης περιουσίας** φυσικών προσώπων, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης οι εκτιμήσεις της αξίας των οικοπέδων για τον υπολογισμό ΦΜΑ και Φ.Α.Π δεν μπορεί και δεν πρέπει να αποκλίνουν μεταξύ τους, είναι αβάσιμος διότι δεν εντάσσεται το υπό κρίση ακίνητο στις ανωτέρω διατάξεις.

Επειδή σύμφωνα με την εγκύκλιο Υπουργείου Οικονομικών 1062222/198/0013/ΠΟΛ 1079/27-7-2004 όπως έχει διευκρινιστεί με την εγκύκλιο 1098592/315/0013/ΠΟΛ 1129/8-12-2004 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου σε όσες υποθέσεις διαπιστώνεται απόκλιση μεγαλύτερη του διπλασίου μεταξύ αντικειμενικών αξιών **(κατά το πρώτο έτος εφαρμογής του συστήματος)** και της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου θα λαμβάνεται ο μέσος όρος των δύο ανωτέρω τιμών, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι για την εκτίμηση του κρινόμενου έπρεπε να ληφθεί η πλέον ευνοϊκή για τον φορολογούμενο ερμηνεία της σχετικής νομοθεσίας είναι αβάσιμος διότι με την ΠΟΛ 1131/5-6-2013 το ακίνητο 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 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν 1521/1950 περί επιβολής πρόσθετων φόρων ορίζεται ότι έχουν ισχύ οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 2 του Ν 2523/1997 και σε περίπτωση ανακριβούς δήλωσης τα ποσοστά των πρόσθετων φόρων δεν μπορούν να υπερβούν το εκατόν είκοσι τοις εκατό, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι ανατιολογήτως του επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 76% είναι αβάσιμος διότι από την ημέρα σύνταξης του συμβολαίου μέχρι την ημέρα έκδοσης της πράξης οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α έχουν περάσει 38 μήνες $X2\%=76\%$.

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' αριθ.πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου φυσικών προσώπων έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

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

Η φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα εισήγηση διαμορφώνεται ως εξής :

Διαφορά φόρου	2604,61
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (80%) βάση της παρούσης απόφασης	2.031,60
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	4.636,21

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

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

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).