



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

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2109569803

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα 26/9/2014

Αριθμός απόφασης: 2922

**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 από 27/6/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου ΒΡΙΣΟΥΛΑ ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ, οδόςΤ.Κ 60200 κατά της υπ' αριθ. /2013 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Κατερίνης έτους 2008 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
4. Την υπ' αριθ. /2013 πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Κατερίνης έτους 2008 της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 15/5/2014 οικεία έκθεση ελέγχου.
5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
6. Την από 19/9/2014 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 27/6/2014 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθ./2013 πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας έτους 2008 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Κατερίνης επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού 3.851,22 €, πλέον 4.737,00 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 120% και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών).

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή την 4-12-2008 υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ Β' Αικατερίνης η υπ. αρ.δήλωση μεταβίβασης οικοπέδου επιφανείας 1.976,50 κείμενου στον Β τομέα στηνζώνη του Βιοτεχνικού Πάρκου Λιτοχώρου με πωλητή την δημοτική επιχείρηση ΑΦΜκαι αγοραστή τονμε ΑΦΜ Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του οικοπέδου ορίστηκε τίμημα 25.694,50 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 79.069,00 ευρώ (1976,50X 40τ.μ= 79.060,00€) χωρίς να γίνει αποδεκτή από τον αγοραστή. Την 15-5-2014 εκδόθηκε η υπ. αρ./2013 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας με την οποία επιβλήθηκε φόρος μεταβίβασης ακινήτου όπου ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του ακινήτου στις 68.485,73 ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παράγραφος 4 του Ν 1521/1950.

Ο προσφεύγων , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού παραπάνω προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

- 1.ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΙΣΧΥΕ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
- 2.Ο ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΤΩΝ
- 3.ΕΠΙΚΛΗΣΗ ΟΡΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΔΗΛΩΣΗ ΦΜΑ/2006 ΕΚΤΑΣΗΣ 1969,18 Τ.Μ ΜΕ 13 ΕΥΡΩ/ΤΜ

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 παροχής στον ίδιο ή σε προγενέστερο χρόνο , η 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 :/2008 σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο στο Βιοτεχνικό Πάρκο Λιτοχώρου στη Ζώνη Β ΟΤ22 εμβαδού 1.478,27 τ.μ τ.μ έναντι των 30 ευρώ/τ.μ

3)Το συγκριτικό στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/2008 σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο στο Βιοτεχνικό Πάρκο Λιτοχώρου στη Ζώνη Β εμβαδού 1687,80τ.μ έναντι των 30 ευρώ /τ.μ

Προσδιόρισε την αξία του οικοπέδου σε 68.485,73ευρώ__(1.976,50 **Χ34,65** ευρώ/τ.μ =68.485,73ευρώ 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, στο ίδιο έτος 2008** λαμβάνοντας υπ όψη δε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί ως προς την θέση διότι είναι γωνιακό ,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 το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/2006 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 η αξία των οποίων προσδιορίστηκε οριστικά έναντι των **30 ευρώ/τ.μ** και σύμφωνα

με το συγκριτικό στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α :/2007 μεταβιβάστηκε οικόπεδο στις 13-7-2007 στο Βιοτεχνικό Πάρκο Λιτοχώρου στη Ζώνη Α εμβαδού 4.000 τ.μ η αξία του οποίου προσδιορίστηκε οριστικά έναντι των 30 ευρώ /τ.μ ,λαμβάνοντας υπόψη ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί λόγω διαφοράς χρόνου φορολογίας ,ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου ακινήτου θα πρέπει να ληφθεί υπόψη συγκριτικό στοιχείο που κατέστη οριστικό της δήλωσης Φ.Μ.Α/2006 με την οποία μεταβιβάστηκε ακίνητο στο ΒΙΟ.ΠΑ Λιτοχώρου έκτασης 1969,18 τ.μ με δηλωθείσα αξία 13 ευρώ /τ.μ η οποία έγινε αποδεκτή από την Δ.Ο.Υ Κατερίνης ως ειλικρινής οριστικά και αμετάκλητα ,δεν γίνεται αποδεκτός διότι η αρμόδια φορολογική αρχή για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων έλαβε υπόψη της όλες τις προαναφερόμενες διατάξεις και πόσον μάλλον όταν η αναφερόμενη μεταβίβαση λαμβάνει χώρα δύο και πλέον έτη προ της επίμαχης μεταβίβασης .

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 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.

Επειδή οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 15/5/2014 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ Α΄ Κατερίνης επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α. για την επιβολή φόρου μεταβίβασης, κρίνονται βάσιμες , αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 27/6/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής τουκατά της υπ'αριθ./2013 πράξης προσδιορισμού φόρου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ Κατερίνης έτους 2008

Α. Επί της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου

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

Διαφορά φόρου	3.851,22
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας (120%)	4.737,00

ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	8.588,22
----------------------------	-----------------

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).

