



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

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 210 9578520

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα, 30/10/2014

Αριθμός απόφασης:3513

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 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή των 1), ΑΦΜ και 2), ΑΦΜ, κατοίκων, οδός, κατά της υπ' αριθμ. δήλωσης φόρου μεταβίβασης έτους φορολογίας 2014 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Την υπ' αριθ. δήλωση φόρου μεταβίβασης έτους φορολογίας 2014 κατά της οποίας στρέφονται οι προσφεύγοντες.

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από εισήγηση του Α3 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των 1), ΑΦΜ και 2), ΑΦΜ, 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' αρ. δήλωση φόρου μεταβίβασης, που υπέβαλαν οι προσφεύγοντες στη Δ.Ο.Υ., δηλώθηκε η αγορά κατά 50% εξ αδιαιρέτου ακινήτου συνολικής αντικειμενικής αξίας 998.364,86 € και αντικειμενικής αξίας του ποσοστού 50% 499.182,43 € με τίμημα μεταβίβασης 100.000,00 € και βάσει της αντικειμενικής αξίας προέκυψε για τους προσφεύγοντες συνολικός φόρος ποσού 15.424,73 €.

Βάσει του υπ' αριθμ. συμβολαίου του συμβολαιογράφου, οι προσφεύγοντες απέκτησαν κατά 50% εξ αδιαιρέτου οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, επί της οδού, εμβαδού 1.545,15 τ.μ. με των επ' αυτού κτισμάτων, συνολικού εμβαδού 1.813,67 τ.μ., χρησιμοποιούμενων ως βιομηχανικών χώρων, κατά το πλείστον αυθαίρετα υπό νομιμοποίηση.

Οι προσφεύγοντες, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, στρέφονται κατά της υπ' αρ. υποβληθείσας δήλωσης και ζητούν επανυπολογισμό του φόρου μεταβίβασης του επιμάχου ακινήτου και την επιστροφή της διαφοράς του σχετικού φόρου ποσού 12.334,73 ευρώ (15.424,73 € - 3.090,00 €) ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. Οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα:

α) Οι αντικειμενικές αξίες ορίστηκαν με την ΥΑ 1020562/486/00ΤΥ/Δ'/2007 (ΦΕΚ Β' 268/28.2.2007), και επομένως δεν μπορούν πια να διέπουν έγκυρα τις μετά επταετία μεταβιβάσεις ακινήτων, εφόσον σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 41 παρ. 1 του Ν. 1249/1982 όπως προστέθηκε με την παρ. 18 του άρθρου 14 του Ν. 1882/1990, ορίζεται ότι : «Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο, ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών».

β) Οι αντικειμενικές αξίες δεν έχουν καμία σχέση με τις τιμές της αγοράς. Απόδειξη περί τούτου δεν χρειάζεται, αφού αποτελεί γεγονός πασίδηλο, κατά το άρθρο 144 παρ.2 Κωδ. Διοικ. Δικ.

Προς επίρρωση των ισχυρισμών τους επικαλούνται το δημοσίευμα στην ιστοσελίδα της 8.11.2013, κατά το οποίο «Για το 2016 αναβάλλεται η εναρμόνιση των αντικειμενικών αξιών στις πραγματικές, η οποία βάσει του μνημονίου προβλεπόταν να γίνει το 2012, σύμφωνα με απάντηση του της σε ερώτηση του της «.....».....».

2) Σχετικά συγκριτικά στοιχεία για τον προσδιορισμό της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου φυσικά, δεν διαθέτουν, καθόσον για τις συναλλαγές που γίνονται στην περιοχή όπου βρίσκεται το επίμαχο ακίνητο, αν τυχόν πραγματοποιούνται, η ΔΟΥ έχει τις σχετικές πληροφορίες. Ελλείψει, αυτών, επικαλούνται στοιχεία από τα οποία προκύπτει σε ποια αξία το Ελληνικό Δημόσιο εκτιμά γειτονικό ακίνητο. Κατά την ιστοσελίδα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου, το ίδιο το Ελληνικό Δημόσιο προγραμμάτιζε για τις την εκποίηση ενός ακινήτου του, εμβαδού 5.879,00 τ.μ., με κτίσματα συνολικού εμβαδού 3.135,51 τ.μ., στο, επί της οδού με τιμή εκκίνησης 1.800.000,00 ευρώ. Ελλείψει ενδιαφέροντος, ο διαγωνισμός αυτός απέβη άκαρπος και ήδη επαναλαμβάνεται με χρόνο έναρξης την και λήξης την χωρίς καν τιμή εκκίνησης. Δεδομένου ότι το εν λόγω ακίνητο, που βρίσκεται επί της κεντρικής αρτηρίας της οδού, υπερέχει κατά πολύ του επιμάχου, που βρίσκεται επί της στενής οδού και έχει πρόσβαση στην οδό μόνο μέσω σειράς οδών (..... και ή), είναι δε περίπου τετραπλάσιο τούτου (5.879 τ.μ. προς 1.545,15 τ.μ.=3,805), η αξία ολόκληρου του επίμαχου ακινήτου της οδού, πρέπει να εκτιμηθεί πολύ κάτω των 473.061,76 ευρώ, του ποσού, δηλαδή, που, αν και αυτό ήταν στην ίδια προνομιακή θέση, θα υπολογιζόταν κατ' αναλογία με βάση την αξία των 1.800.000,00 ευρώ που ζητούσε και δεν βρήκε το Δημόσιο (1.800.000:3,805 = 473.061,76).

Συνεπώς, η αξία του 50% του επίμαχου ακινήτου, είναι πολύ κατώτερη του ποσού των 236.530,88 ευρώ.

3) Καθόσον το αντικείμενο της αγοραπωλησίας είναι το 50% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου, συντρέχει ο μειωτικός παράγων της συνιδιοκτησίας. Αυτόν, μπορεί μεν ο Υπουργός στην παραπάνω κανονιστική απόφασή του να υπολογίζει σε μόλις 10%, δεν ανταποκρίνεται όμως στην πραγματικότητα.

4) Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η αγοραία αξία του 50% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου επί της οδού ανέρχεται στο ποσό των 100.000,00 ευρώ, που αποτέλεσε εν προκειμένω το πραγματικό τίμημα της αγοραπωλησίας, και όχι στο ποσό των 499.182,43 ευρώ της αντικειμενικής του αξίας.

Επειδή με την υπ' αρ. δήλωση φόρου μεταβίβασης, που υπέβαλαν οι προσφεύγοντες στη Δ.Ο.Υ., δηλώθηκε η αγορά κατά 50% εξ αδιαιρέτου ακινήτου, ήτοι οικοπέδου, άρτιου και οικοδομήσιμου, επί της οδού, εμβαδού 1.545,15 τ.μ. με των επ' αυτού κτισμάτων, συνολικού εμβαδού 1.813,67 τ.μ., **χρησιμοποιούμενων ως βιομηχανικών χώρων**, κατά το πλείστον αυθαίρετα υπό νομιμοποίηση, συνολικής αντικειμενικής αξίας 998.364,86 € και αντικειμενικής αξίας του ποσοστού 50% 499.182,43 €, με τίμημα μεταβίβασης 100.000,00 €. Για την εν λόγω μεταβίβαση συνυποβλήθηκαν και τα σχετικά 1) Φύλλο Υπολογισμού αξίας ακινήτου οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό και 2) Έντυπα Κ4 Υπολογισμού Αξίας κτισμάτων ειδικών κτιρίων με αντικειμενικά κριτήρια. Στη συνέχεια, συνετάχθη το υπ' αριθμ. συμβολαίου του συμβολαιογράφου

Επειδή το αμφισβητούμενο ποσό του φόρου προέκυψε βάσει της ανωτέρω υποβληθείσας από τους προσφεύγοντες στη Δ.Ο.Υ. δήλωσης φόρου μεταβίβασης και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1587/1950 και του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 με βάση το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 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. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εκπροσώπους της τοπικής Αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών.

Επειδή με την Υ.Α. 1020562/486/00ΤΥ/Δ/2007 (ΦΕΚ 268/Β'/28.2.2007) αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων κτισμάτων ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια.

Επειδή, ο προσφεύγων αμφισβητεί την προκαθορισμένη-αντικειμενική αξία, ρυθμιζόμενες από την ανωτέρω κανονιστική πράξη, με την αιτιολογία ότι αυτή δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία, κατά το χρόνο της μεταβίβασης. Ωστόσο, ο σχετικός έλεγχος ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων, και όχι της Διοίκησης, η οποία οφείλει να εφαρμόζει το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με αριθμ. πρωτ. ενδικοφανούς προσφυγής των προσφευγόντων 1), ΑΦΜ, και 2), ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση των υπόχρεων - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Φόρος μεταβίβασης ακινήτου έτους φορολογίας 2014 : 15.424,73 €.

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).