



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Καλλιθέα, 19/01/2014

Αριθμός απόφασης:58

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 210 9563608

ΦΑΞ : 210 9531321

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 του ... του ... με ΑΦΜ ..., κατοίκου ..., οδός ..., κατά του υπ' αρ. ... φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, με χρόνο φορολογίας ... και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Το υπ' αριθ. ... φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, με χρόνο φορολογίας ... του οποίου ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από ... έκθεση εκτίμησης .

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
6. Την από ... εισήγηση του Α...τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από .. και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής του του 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 το υπ' αρ. φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, με χρόνο φορολογίας, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού €, πλέον δημοτικός φόρος Ν.Δ. 3033/1954 ποσού €, πλέον πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας ποσού ... €, σύνολο φόρου €.

Ο προσφεύγων, για την αγορά του $\frac{1}{4}$ ενός οικοπέδου στη θέση Συνολικής επιφάνειας ... τ.μ. με ρυμοτομούμενο τμήμα αυτού ... τ.μ, υπέβαλλε στη Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά την υπ' αρ..... δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, με την οποία επιβλήθηκε φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού .. €.

Με την από ... έκθεση εκτίμησης της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε στο ποσό των ... ευρώ (με αξία.....ευρώ ανά τ.μ για το οικόπεδο και) που μεταβιβάστηκε την ... με αξία .. ευρώ ανά τ.μ, καθότι το κρινόμενο (Ο.Τ. ...) πλεονεκτούσε ως προς το χρόνο φορολογίας έναντι του συγκριτικού του. Κατόπιν εκδόθηκε το υπ' αριθ. φύλλο ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά με το οποίο επιβλήθηκε φόρος συνολικού ποσού ... €.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή τροποποίηση της παραπάνω πράξης καθώς ισχυρίζεται ότι εσφαλμένα η φορολογική Αρχή κατά την παράθεση των συγκριτικών στοιχείων συγκρίνει κάποιο οικόπεδο σε άλλο οικοδομικό τετράγωνο, ενώ το ίδιο οικόπεδο κατά τα $\frac{3}{4}$ αυτού μεταβιβάστηκε το προηγούμενο έτος και ύστερα από διοικητική επίλυση της διαφοράς, προέκυψε αναλογικά μικρότερη αξία, δηλ.... ευρώ που για το εν λόγω $\frac{1}{4}$ του οικοπέδου αντιστοιχεί σε ... ευρώ (αντί του ποσού τωνευρώ).

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 Ν.2961/01, « Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται 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 ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσοδος αυτών καθώς και κάθε άλλο 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 μέσο.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 1521/1950 ορίζεται ότι «« Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο

λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικών ή από άλλες εκτιμήσεις. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή , κατά τη κρίση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., αυτά που υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται απ' αυτόν με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου μέσου.»

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.

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, σε εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων , η Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, με την από έκθεση εκτίμησης, προέβη σε προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του επίμαχου ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη το συγκριτικό στοιχείο της με αριθμό ... δήλωσης Φ.Μ.Α., σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτάσεως ... τ.μ. , που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο ... , η αξία του οποίου προσδιορίστηκε οριστικά προς ...€ το τ.μ.

Επειδή, το ανωτέρω ακίνητο που χρησιμοποίησε ο έλεγχος για να εκτιμηθεί η αξία του κρινόμενου οικοπέδου, βρίσκεται στην ίδια περιοχή και ο χρόνος μεταβίβασης του (...) πλησιάζει την ημερομηνία κτήσης του κρινόμενου οικοπέδου (...).

Επειδή, ο έλεγχος, με την από ... έκθεση εκτίμησης, ορθά προσδιόρισε την αξία του επίμαχου ακινήτου στο ποσό των ... ευρώ (με αξία ...0 ευρώ ανά τ.μ.-... ευρώ ανά τ.μ. για το

ρυμοτομούμενο τμήμα) βάσει συγκριτικών στοιχείων οικοπέδου (Ο.Τ. ...) που μεταβιβάστηκε την ...με αξία ... ευρώ ανά τ.μ, καθότι το κρινόμενο (Ο.Τ. ...) πλεονεκτεί ως προς το χρόνο φορολογίας έναντι του συγκριτικού του, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα επί του αντιθέτου είναι αβάσιμος και ανυποστήρικτος.

Επειδή, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα ότι θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί η αξία του επίμαχου οικοπέδου λαμβάνοντας ως συγκριτικό στοιχείο, το στοιχείο της με αριθμό ...δήλωσης Φ.Μ.Α., σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκαν τα υπόλοιπα 3/4 του ιδίου οικοπέδου και η αξία αυτού προσδιορίστηκε σε αναλογικά μικρότερη αξία δεν γίνεται δεκτός διότι αφορά προγενέστερο χρόνο φορολογίας.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της απόκαι με αριθμό πρωτοκόλου ... του, κατά του υπ' αρ. φύλλου ελέγχου φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ε' Πειραιά, με χρόνο φορολογίας

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

Αξία ακινήτου	.. €
Φόρος που αναλογεί	.. €
Μείον Φόρος που δηλώθηκε	.. €
Διαφορά φόρου	... €
Πρόσθετος φόρος λόγω μη δήλωσης (118%)	... €
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	... €

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

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

**Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
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).