



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

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19  
**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα  
**Τηλέφωνο** : 210 9563608  
**ΦΑΞ** : 210 9531321

Καλλιθέα

26/01/2015

Αριθμός απόφασης:

233

**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 α) .....ΑΦΜ....., κατοίκου .....και β) .....ΑΦΜ ..... κατοίκου..... κατά των υπ' αριθ. .... **πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού** φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. .... έτους 2011 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
4. Τις υπ' αριθ. .... **πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού** φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. .... έτους 2011 των οποίων ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 25/8/2014 οικεία έκθεση ελέγχου.
5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
6. Την από 21/1/2015 εισήγηση του **A2** τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από .....και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής των α) .....και β) .....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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

**A.** Με την υπ' αριθ. ....οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. .... έτους 2011 επιβλήθηκε σε βάρος του

προσφεύγοντος (.....) κύριος φόρος ποσού 2.429,98 €, πλέον 1.725,46 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 68% και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών).

**Β** .Με την υπ' αριθ. ....οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. .... έτους 2011 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος (.....) κύριος φόρος ποσού 2.429,98 €, πλέον 1.725,46 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας 68% και λοιπών συμβεβαιούμενων ποσών).

Η διαφορά φόρου προέκυψε επειδή οι προσφεύγοντες ήταν ιδιοκτήτες κατά ποσοστό ½ εξ αδιαιρέτου έκαστος έκτασης ... τ.μ βάση του με αρ. ....συμβολαίου του συμβολαιογράφου .....Στην συνέχεια βάσει τοπογραφικού διαγράμματος η έκταση αυτή βρέθηκε ότι ήταν εμβαδού .....τ.μ εκ της οποίας τα .....τ.μ βρίσκονταν εντός οικισμού της τοπικής κοινότητας .....ς και το υπόλοιπο τμήμα ....τ.μ εκτός οικισμού της ως άνω τοπικής κοινότητας. Κατόπιν υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ. .... η υπ. αρ. ...δήλωση μεταβίβασης με τις διατάξεις περί τακτικής ή εκτάκτου χρησιμότητας σύμφωνα με την ...απόφαση του Ειρηνοδικείου ..... περί καθορισμού των ορίων για την επί πλέον έκταση που είχαν στην κυριότητα τους οι προσφεύγοντες κατά ποσοστό ½ εξ αδιαιρέτου για ακίνητο επιφανείας .....τ.μ από το οποίο τμήμα .....τ.μ βρίσκεται εντός οικισμού και τμήμα .....τ.μ βρίσκεται εκτός οικισμού. Με την υποβολή της ανωτέρω δήλωσης για την αξία του ακινήτου ορίστηκε τίμημα 82.785,66 ευρώ ή 41392,83 δια έκαστον και κατεβλήθη ο αναλογών φόρος με βάση το δηλωθέν τίμημα. Στην συνέχεια εκδόθηκε τη υπ. αρ. ....εντολή επιτόπιου ελέγχου και διενεργήθηκε έλεγχος την 25/8/2014 από την αρμόδια Δ.Ο.Υ όπου η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε στις 131.389,00 ευρώ ή 65.694,83 ευρώ δια έκαστον (οικόπεδο εντός οικισμού .....τ.μ Χ140 ευρώ/τ.μ =108.822 ευρώ και αγροτεμάχιο συνεχόμενο η αξία του οποίου υπολογίστηκε με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό αξίας των τιμών ΑΑ/ΓΗΣ 22567,66 ευρώ) χωρίς να γίνει αποδεκτή από τους αγοραστές. Την 1/10/2014 εκδόθηκαν οι υπ. αρ. ....και .....οριστικές πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου με τις οποίες επιβλήθηκε φόρος μεταβίβασης βάσει του ως άνω ελέγχου που διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παράγραφος 4 του Ν 1521/1950.

Οι προσφεύγοντες , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την τροποποίηση των οριστικών πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1.Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΕΤΑΙ ΚΥΡΙΩΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ.

2.ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛ 1131/5-6-2013 ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΤΙΜΗ 19 ΕΥΡΩ/ΤΜ ΑΠΟΚΕΛΙΣΤΙΚΑ ΓΙΑ ΦΟΡΟ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΤΩΝ 2011,2012,2013 .

**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<sup>Α</sup> 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 μεταβιβαζόμενου 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** σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 και 2 του Ν 2523/1997 όπως ισχύει από 1/1/2005 με το άρθρο 24 παρ 2 του Ν 3296/2004 αν κατά την φορολογική νομοθεσία υπόχρεος να υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεση του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου α)..β) υποβάλει ανακριβή δήλωση υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε λόγω ανακρίβειας για κάθε μήνα καθυστέρησης.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 2 Ν 2523/1997 όπως ισχύει από 31/3 /2011 με το άρθρο 26 παρ 1 και 2 του Ν 3943/2011 τα ποσοστά πρόσθετων φόρων που ορίζονται από το προηγούμενο άρθρο υπολογίζονται μέχρι την έκδοση της οικείας καταλογιστικής πράξης του φόρου .Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να υπερβούν ...α)...β)το 120% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος.

**Επειδή** ο έλεγχος προκειμένου να προσδιορίσει την αξία του υπό κρίση ακινήτου **έλαβε υπόψη :**

**1)** Το Συγκριτικό Στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α : .....σύμφωνα με το οποίο εκτιμήθηκε κάθετη ιδιοκτησία οικοπέδου ευρισκόμενη στη θέση «.....» δ.δ... εκτάσεως ...τ.μ X 171/1000 προς 140 ευρώ/τ.μ

**2)** Το συγκριτικό στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α : .....σύμφωνα με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο εντός οικισμού δ.δ.. στη θέση ...ή..... εκτάσεως . τ.μ και εκτιμήθηκε προς 100 ευρώ/τ.μ

**3)** Το συγκριτικό στοιχείο της δήλωσης Φ.Μ.Α : ...σύμφωνα με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο εντός οικισμού δ.δ... στη θέση .....εκτάσεως ... τ.μ και εκτιμήθηκε προς 145 ευρώ/τ.μ

4) Η εν λόγω ιδιοκτησία είναι άρτια και κατά κανόνα οικοδομήσιμη( βάσει τοπογραφικού διαγράμματος του.....)και απέχει από την θάλασσα πάνω από 200 μέτρα και κάτω από 500 μέτρα σύμφωνα με την βεβαίωση του δήμου ..... Α.Π .....

5) Τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία βρίσκονται στην ίδια περιοχή με το κρινόμενο η οποία από το έτος 2003 και μετά έχει γνωρίσει μεγάλη ανάπτυξη ,έχουν κατασκευαστεί πολυτελείς κατοικίες το δε δημοτικό διαμέρισμα ....του δήμου ..... είναι παραθαλάσσια τουριστική περιοχή με πλούσια αμμώδη παραλία με εξαιρετική θέα και με μία από τις μεγαλύτερες ξενοδοχειακές μονάδες της Δυτικής Ελλάδος το .....\* .

6) Το κρινόμενο βρίσκεται στα όρια του οικισμού, στο ίδιο υψόμετρο με τα ανωτέρω συγκριτικά ,με μαγευτική θέα από τον κόλπο της ...μέχρι τον κόλπο....., είναι πιο κοντά στη θάλασσα σε σχέση με τα ανωτέρω συγκριτικά ,μεταξύ της πυκνοκατοικημένης περιοχής και του κρινόμενου ακινήτου παρεμβάλλεται μικρή δασική έκταση λίγων στρεμμάτων με χαμηλότερο υψόμετρο και πλεονεκτεί χρονικά έναντι όλων των συγκριτικών .

**Προσδιόρισε** την αξία του ακινήτου σε 131.389,66 ευρώ ή 65.694,83 ευρώ δια έκαστον (οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας .....τ.μ Χ140 ευρώ/τ.μ =**108.822,00** ευρώ και αγροτεμάχιο επιφάνειας .....τ.μ συνεχόμενο η αξία του οποίου υπολογίστηκε με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των τιμών ΑΑ/ΓΗΣ σε **22.567,66** ευρώ ήτοι  $22.567,66 + 108.822,00 =$  **131.389,66**) λαμβάνοντας υπ όψη δε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί για όλους τους ανωτέρω αναφερόμενους λόγους.ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι επειδή η συνολική δόμηση του κρινόμενου είναι 400 τ.μ η εμπορική αξία ενός οικοπέδου προσδιορίζεται κυρίως από τις δυνατότητες αξιοποίησης του ,το κρινόμενο υπολείπεται των συγκριτικών στοιχείων των δηλώσεων ΦΜΑ ....και .....είναι αόριστος διότι ο έλεγχος συνεκτίμησε το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που αναφέρονται ανωτέρω.

**Επειδή** με βάση την ΠΟΛ 1131/5-6-2013 Απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών για τις ανάγκες επιβολής του ΕΝΦΙΑ ορίστηκε η τιμή των 19 ευρώ /τ.μ, για τον δήμο ..... ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η τιμή αυτή δίνει το μέτρο για την εκτίμηση των αγροτεμαχίων και προιδεάζει για το ύψος της αντικειμενικής αξίας όταν εφαρμοστεί είναι αβάσιμος διότι η τιμή αυτή εφαρμόζεται αποκλειστικά για τον προσδιορισμό φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων για τα έτη 2011,2012 και 2013 όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας και δεν αναφέρεται στις διατάξεις των Ν 1521/1950 και 2961/2001 .

**Επειδή** οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 1/10/2014 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ ..... 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 .....και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής των α) .....ΑΦΜ ..... και β) .....κατά των υπ' αριθ. .... **πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού** φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2011 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

..... .

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

**A. Επί** της υπ. αρ. ....πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Διαφορά φόρου</b>                                 | <b>2.429,98</b> |
| <b>Δημοτικός φόρος 3% ΝΔ 317/1969</b>                | <b>73,08</b>    |
| <b>Πρόσθετος φόρος λόγω ανακριβούς δήλωσης (68%)</b> | <b>1.652,38</b> |
| <b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>                           | <b>4.155,44</b> |

**B. Επί** της υπ. αρ. ....πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Διαφορά φόρου</b>                                 | <b>2.429,98</b> |
| <b>Δημοτικός φόρος 3% ΝΔ 317/1969</b>                | <b>73,08</b>    |
| <b>Πρόσθετος φόρος λόγω ανακριβούς δήλωσης (78%)</b> | <b>1.652,38</b> |
| <b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>                           | <b>4.155,44</b> |

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  
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).

