



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα 24/1/2017

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΤΜΗΜΑ Α2

Αριθμός απόφασης 761

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604521

ΦΑΞ : 2131604567

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.

β. Της παρ. του άρθρου 47 του ν. 4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).

γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».

δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ε. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014)

στ. Της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 64).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. ΕΞ 1126366/30.08.2016(ΦΕΚ 2759 / τ. Β' /01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4.Την από 30/9/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας, ΑΦΜ, κατοίκου, οδός κατά της υπ' αριθ./20-7-2016 πράξης οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./20-7-2016 πράξη οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 20/7/2016 οικεία έκθεση ελέγχου.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 30/9/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας, 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:

Με την υπ' αριθ./20-7-2016 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος ποσού 35.709,59 €, πλέον 17.854,80 € (πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας).

Η διαφορά φόρου προέκυψε μετά την διαβίβαση της υπ. αρ./16-12-2014 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου επιφάνειας 10.526,12 τ.μ με την επί αυτού ισόγεια επαγγελματική στέγη επιφάνειας 1.715 τ.μ που βρίσκεται επί της οδού αρ. στο δήμο της περιφέρειας, λόγω παρόδου του διμήνου αποδοχής της προσωρινής αξίας που είχε προσδιοριστεί από την αρμόδια Δ.Ο.Υ Π. ΦΑΛΗΡΟΥ. Η ως άνω επαγγελματική στέγη κατασκευάστηκε αυθαίρετα και τακτοποιήθηκε σύμφωνα με τον Ν 4178/2013.Με την υποβληθείσα δήλωση δηλώθηκε τίμημα 2.276.857,00 ευρώ.

Από την Δ.Ο.Υ ΓΛΦΑΔΑΣ εκδόθηκε η υπ. αρ./21-4-2016 εντολή ελέγχου και από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε στο αρχείο του τμήματος κεφαλαίου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ Π. Φαλήρου βρέθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά:

A. Αρ. δήλωσης . Φ.Μ.Α/26-3-2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 49.238,23 τ.μ προς 541,35 τ.μ.

B. Αρ. δήλωση Φ.Μ.Α/14-11-2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 8.014,78τ.μ προς 550,00τ.μ

Με βάση τα παραπάνω ο έλεγχος προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ως κάτωθι:

ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ:

10.526,12 τ.μ Χ 550=5.789.366 ,00 **ΔΗΛΩΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ** 1.201.209,00

ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ :

Σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα 1.075.648,00

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ: 6.865.014 ,00€. **ΕΝΑΝΤΙ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ:** 2.276.857,00€.

Η μεταβίβαση του παραπάνω ακινήτου το οποίο ανήκε στην εταιρεία περιήλθε στην προσφεύγουσα λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 του Ν 2190/1920 και των άρθρων 54 Ν 4172/2013.

Κατόπιν των ανωτέρω συντάχθηκε το υπ. αρ. /10-6-2016 σημείωμα διαπιστώσεων ελέγχου με την υπ. αρ. /2016 πράξη προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου προκειμένου η ελεγχόμενη να εκφράσει τις απόψεις της.

Η προσφεύγουσα με το υπ. αρ. /15-7-2016 υπόμνημα της επικαλέστηκε την έκθεση των ορκωτών εκτιμητών οι οποίοι προέβησαν σε εκτίμηση του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της υπό απορρόφηση εταιρείας και προσδιόρισαν την αξία του κρινόμενου σε 114.895 ,00 ευρώ /τ.μ .

Η εκτίμηση αυτή της προσφεύγουσας δεν έγινε αποδεκτή από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και στην συνέχεια εκδόθηκε η κρινόμενη πράξη.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της παραπάνω πράξης οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. Χρησιμοποιηθήκαν από την αρμόδια Υπηρεσία απολύτως απρόσφορα συγκριτικά στοιχεία.
2. Η αξία του ακινήτου όπως δηλώθηκε έχει προσδιοριστεί με την πλέον αξιόπιστη μέθοδο από ορκωτούς εκτιμητές , έχει τύχει έγκρισης από το Υπουργείο Ανάπτυξης , το Χρηματιστήριο και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 εφ εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 1 περ. ε΄ Ν 1521/1950 ο χρόνος υπολογισμού της φορολογητέας αξίας είναι η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ...

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν 1587/1950 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του Ν 4223/2013 ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 3% για μεταβιβάσεις που διενεργούνται από 1/1/2014.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 περ. Β εδ. β του Ν 1587/1950 και σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1053/2004 ορίζεται ότι ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης μειώνεται στο μισό σε περίπτωση συγχώνευσης ανωνύμων εταιρειών για σύσταση νέας ή για συγχώνευση που έχει σαν συνέπεια τη μεταβίβαση ακινήτων.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ 3 Ν 1521/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν την σύνταξη του συμβολαίου τους να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ της περιφέρειας που βρίσκεται το ακίνητο ...το περιεχόμενο της δήλωσης μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου εμπραγμάτου δικαιώματος είτε αγοραία είτε αντικειμενική...

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ 1 Ν 1521/1950 ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου καταβάλλεται ολόκληρος με την υποβολή της σχετικής δήλωσης πριν την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

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 πλησιόχρων 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 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 σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 1587/1950 ανακριβής θεωρείται η δήλωση όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που οριστικά προσδιορίστηκε .. υπερβαίνει το 20% .Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το 20%.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 58 Ν 4173/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον Ν 4337/2015 αν το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση φορολογική δήλωση υπολείπεται του ποσού του φόρου που προκύπτει με βάση το διορθωτικό προσδιορισμό φόρου που πραγματοποιήθηκε από την φορολογική Διοίκηση ο φορολογούμενος υπόκειται σε πρόστιμο επί της διαφοράς ως εξής :... α) ...β)...γ) εκατό τοις εκατό του ποσού της διαφοράς εν τω εν λόγω ποσό υπερβαίνει σε ποσοστό το πενήντα της εκατό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση και αποδεικνύεται ότι η ανακρίβεια οφείλεται σε πρόθεση του φορολογουμένου.

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

1.Την υπ. αρ. Φ.Μ.Α/6-3-2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 49.238,23 τ.μ προς 541,35 €/τ.μ.

2.Την υπ. αρ. δήλωση Φ.Μ.Α/14-11-2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 8.014,78τ.μ προς 550,00τ.μ. επί της οδού και ΤΟΥ Δήμου

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου :

ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ:

10.526,12 τ.μ X 550=5.789.366 ,00€

ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ :

Σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα 1.075.648,00€

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ: 6.865.014 ,00€.

με βάση το υπ. αρ. 2) συγκριτικό στοιχείο που αφορά πλησιόχωρο ομοειδές ακίνητο στη θέση του δήμου με ίδιο χρόνο φορολογίας και ισάξιας έκτασης.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι :

Α) Η δήλωση με αρ,...../26-3-2014 αφορά ακίνητο με εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά από το κρινόμενο. Ειδικότερα πρόκειται για ιδιαίτερα σημαντικό ακίνητο προβολής ανήκον μέχρι την μεταβίβαση του σε μια από τις μεγαλύτερες αλυσίδες λιανικής πώλησης στην Ελλάδα (.....) εμπορικό κέντρο επιφάνειας 14.000 τ. μ που έχει ανεγερθεί σε γήπεδο 41. 919,49 τ. μ διατηρεί πρόσοψη σε τρεις δρόμους,, και Λ.

Β) Η δήλωση με αρ...../14-11-2014 βασίζεται αποκλειστικά στην ως άνω/2014 δήλωση αυξάνοντας την αξία του μεταβιβαζόμενου από 541€ σε 550€ με αιτιολογία ότι το ακίνητο πλεονεκτεί ως προς την έκταση .

Γ) Η Δ.Ο.Υ ΓΛΥΦΑΔΑΣ για τις ανάγκες της δήλωσης/14-11-2014 δημιούργησε ανακριβή συγκριτικά στοιχεία για οπουδήποτε μεταβίβαση πραγματοποιηθεί στη θέση

Δ) Το κρινόμενο δεν βρίσκεται σε εμπορικά ενδιαφέρον σημείο αφού έχει πρόσοψη σε μία μόνο δευτερεύουσα οδό την οδό Το ακίνητο δεν προορίζεται για εμπορική δραστηριότητα (συνεργείο και χώρος στάθμευσης) με τριγωνικό σχήμα και κλίση επί του εδάφους.

Ε) Η αξία του ακινήτου όπως δηλώθηκε έχει προσδιοριστεί με την πλέον αξιόπιστη μέθοδο από ορκωτούς εκτιμητές , έχει τύχει έγκρισης από το Υπουργείο Ανάπτυξης , το Χρηματιστήριο και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Σύμφωνα με την ως άνω έκθεση η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε: αξία γηπέδου 1.201.209€ και αξία κτισμάτων 434.185,03 € ήτοι συνολική αξία 1.635.394€.

Οι ισχυρισμοί αυτοί της προσφεύγουσας είναι αόριστοι αβάσιμοι και ατεκμηρίωτοι διότι:

α) Αφενός η προσφεύγουσα δεν επικαλείται κανένα άλλο συγκριτικό στοιχείο εκτός των ληφθέντων από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

β) Στην έκθεση εκτίμησης από τους ορκωτούς ελεγκτές του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της απορροφούμενης δεν αναφέρεται σε κανένα συγκριτικό στοιχείο το οποίο να αφορά μεταβίβαση ακινήτου στην ίδια περιοχή.

γ) Η αξία των κτιρίων τόσο στα ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία όσο και στα κρινόμενα προσδιορίστηκε με βάση αντικειμενικά κριτήρια και δεν επηρεάζουν την αξία του γηπέδου.

δ) Η κάθε αρμόδια Δ.Ο.Υ σύμφωνα με τις διατάξεις σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 1521/1950 λαμβάνεται υπ υποψη και συνεκτιμά ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ιδίων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων και έτσι δημιουργεί συγκριτικά στοιχεία.

ε) Το κρινόμενο βρίσκεται επί της οδού που είναι κεντρικός δρόμος και πλεονεκτεί έναντι του ληφθέντος συγκριτικού στοιχείου που βρίσκεται επί της οδού και

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 30/9/2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ./20-7-2016 πράξης οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ

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

Επί της υπ. αρ./2016 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α

Διαφορά φόρου	35.709,59
Πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας	17.854,80
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	53.564,39

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 Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

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 .