



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604521

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 01/12/2017

Αριθμός απόφασης 6114

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. Του άρθρου 11 της Δ.ΟΡΓ.Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ 968 Β/22.03.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε)»

γ. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

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

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4.Την από 7/7/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, κατοίκου , οδός κατά της υπ' αριθ./......./2017 πράξης διοικητικού προσδιορισμού του φόρου κληρονομιάς έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ./2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου κληρονομιάς έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ της οποίας ζητείται η ακύρωση.

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 7/7/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του 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...../2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου κληρονομιάς έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 24.413,50 €.

Η διαφορά φόρου προέκυψε ως ακολούθως:

Στις 8 Δεκεμβρίου 2016 απεβίωσε ο πατέρας του προσφεύγοντος χωρίς να αφήσει διαθήκη και επομένως κληρονομήθηκε εξ αδιαθέτου από αυτόν και την αδελφή του, συζ., κατά το ½ ο καθένας. Κατέθεσε την/2017 δήλωση φόρου κληρονομιάς σύμφωνα με την οποία το κληρονομικό μου δικαίωμα αφορά στο ½ της κληρονομιάς περιουσίας και εκδόθηκε η εν μέρει προσβαλλόμενη/2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς, η οποία με την οποία δήλωσε εκτός των άλλων και ένα αστικό ακίνητο που βρίσκεται στην οδό, κοντά στην πλατεία

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

1. Να μην ληφθούν υπόψη στην αποτίμηση της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου οι κοινόχρηστοι χώροι οι οποίοι ανέρχονται, σύμφωνα με τον πίνακα της άδειας, τον οποίο προσάγει και επικαλούται, σε 137 τ.μ. συνολικά, και όπως η επιφάνεια επιμερίζεται αναλυτικότερα ανά όροφο, όπως εκθέτει παραπάνω.

2. Να ληφθεί υπόψη στην εκτίμηση η πραγματική εμπορική αξία του ακινήτου.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 2961/2001 η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 2961/2001 ως αξία των αντικειμένων της χρήσης για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 10 έως και 18 του ιδίου νόμου.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν 2961/2001 .. για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικονομικά τετράγωνα και κατ είδος ακινήτου (αντικειμενικός προσδιορισμός)... Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων αιτία θανάτου, ο φορολογούμενος αναγράφει στην οικεία φορολογική δήλωση την κατά τις παραγράφους 1 και 2 αυτής της ενότητας οριζόμενη αξία τους, με βάση την οποία βεβαιώνεται ο φόρος που αναλογεί. Αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία, έχει το δικαίωμα, μέσα σε προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της δήλωσής του, να ζητήσει με προσφυγή (και ήδη μετά τον ν. 4172/2013 ενδικοφανή προσφυγή στη Δνση επίλυσης Διαφορών) τον προσδιορισμό της αξίας από το αρμόδιο διοικητικό πρωτοδικείο.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν 2961/2001 ο προσδιορισμός της αξίας των κινητών που

περιλαμβάνονται μεταξύ των στοιχείων της κληρονομιάς γίνεται με κάθε αποδεικτικό στοιχείο .Μεταξύ της κληρονομιά θεωρείται ότι περιλαμβάνονται και έπιπλα... Η αξία των επίπλων υπολογίζεται ίση με το 1/30 της αξίας της λοιπής κληρονομιάς και επιτρέπεται στο Δημόσιο και στον υπόχρεο να αποδείξουν με κάθε νόμιμο τρόπο ότι η αξία αυτή είναι μεγαλύτερη ή μικρότερη.

Επειδή σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν 1249/1982 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ 1 του άρθρου 14 του Ν 1473/1984 οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης 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 Ελλάδος και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται σε κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών .Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 32 παρ 2 του Ν 4174/2013 η φορολογική διοίκηση εκδίδει πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου με βάση τα στοιχεία που έχουν παρασχεθεί από τον φορολογούμενο σε φορολογική δήλωση ή κάθε άλλο στοιχείο που έχει στην διάθεση της αυτή.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν 4174 /2013 ορίζεται ότι αν ο φορολογούμενος διαπιστώσει ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλλε στην φορολογική διοίκηση περιέχει λάθος ή παράλειψη υποχρεούται να υποβάλλει τροποποιητική φορολογική δήλωση η οποία υποβάλλεται οποτεδήποτε μέχρι την έκδοση εντολής ελέγχου από την φορολογική διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης με όλες τις συνέπειες περί εκπρόθεσμης δήλωσης.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ 1 και 2 του Ν 4174/2013 ορίζεται ότι όταν ο φορολογούμενος αμφιβάλλει σχετικά με την υποβολή της φορολογικής δήλωσης έχει δικαίωμα να υποβάλει φορολογική δήλωση με επιφύλαξη , η οποία θα πρέπει να είναι ειδική και αιτιολογημένη ... ο Γενικός Γραμματέας δύναται να δεχτεί την επιφύλαξη και να διαγράψει το ποσό της φορολογητέας ύλης για την οποία διαπιστώθηκε η επιφύλαξη εντός ενενήντα ημερών (90) από την υποβολή της δήλωσης. Σε περίπτωση απόρριψης της επιφύλαξης η παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας απάντησης ο φορολογούμενος μπορεί να προσφύγει στην Δ.Ε.Δ. κατά το άρθρο 63 του κώδικα.

Επειδή ο προσφεύγων υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ ΨΥΧΙΚΟΥ την υπ. αρ./2017 δήλωση φόρου κληρονομιάς , η αρμόδια Δ.Ο.Υ προέβη στην έκδοση της υπ. αρ./2017 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς με βάση τα δηλωθέντα στοιχεία εφαρμόζοντας τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41 του Ν 1249/1982 σύμφωνα με τα ως άνω οριζόμενα .

Επειδή ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι:

1. Η περιοχή αυτή είναι σήμερα αρκετά υποβαθμισμένη και ο συγκεκριμένος δρόμος υπήρξε για χρόνια χώρος οργανωμένου εμπορίου ναρκωτικών. Το συγκεκριμένο κτίριο το είχε κατασκευάσει ο

ίδιος ο κληρονομούμενος στις αρχές της δεκαετίας του 60, η ηλικία του κτιρίου υπερβαίνει επομένως τα 50 χρόνια και δεν ανταποκρίνεται πλέον και από καιρό στις σύγχρονες απαιτήσεις ως προς τις προδιαγραφές των κτιρίων. Ο κληρονομούμενος για λόγους, μάλλον, ψυχολογικούς, δεν είχε ποτέ προβεί σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί αυτού.

Για τον λόγο αυτό στην δήλωση υποχρεώθηκε να συμπεριλάβει το σύνολο της επιφάνειας του κτιρίου (μικτή επιφάνεια) η οποία ανέρχεται σε 929 τ.μ. η δε αξία που προκύπτει σύμφωνα με την μέθοδο του αντικειμενικού προσδιορισμού του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 είναι 795.806,48 ευρώ (!!). Η αξία του δικού του μεριδίου είναι το ½ αυτού, δηλαδή 397.903,24 ευρώ. Η δε μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της μικτής επιφάνειας του κτιρίου, συμπεριλαμβανόμενων των κοινόχρηστων χώρων (εισόδου κτιρίου, κλιμακοστασίου, χώρου ανελκυστήρα και μηχανοστάσιο ανελκυστήρα, δώματος) και του υπογείου, που προκύπτει, ανέρχεται σε 856,63 ευρώ (!!) .

Αναλυτικά και ανά όροφο προκύπτει το εξής αποτέλεσμα σε ευρώ:

Υπόλοιπο αξίας οικοπέδου	1.672,22
Υπόγειο – 125 τ.μ.	34.256,25
Ισόγειο – 122 τ.μ.	137.557,44
Α' όροφος – 150 τ.μ.	126.846,00
Β' όροφος - 150 τ.μ.	132.131,25
Γ' όροφος - 128 τ.μ.	117.262,08
Δ' όροφος – 104 τ.μ.	95.275,44
Ε' όροφος – 79 τ.μ.	83.506,95
ΣΤ' όροφος – 57 τ.μ.	55.788,75
Δώμα – 14 τ.μ.	11.510,10
Σύνολο	795.806,48

2. Η έκταση του κτιρίου, λόγω της έλλειψης πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, διογκώθηκε πλασματικά. Όπως προκύπτει από την άδεια οικοδομής το 15% περίπου της συνολικής δηλωθείσας επιφάνειας αντιστοιχεί σε κοινόχρηστους χώρους. Πιο συγκεκριμένα, η επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου ανέρχεται, σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής που προσάγει και επικαλούνται, σε 137 τ.μ. η δε αξία της επιφάνειας αυτής με την εφαρμογή του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού ανέρχεται σε 121.466,64 ευρώ (!!).

Αναλυτικά και ανά όροφο το αποτέλεσμα είναι το εξής:

Αξία κοινοχρήστων χώρων			
	Τιμή ανά τ.μ.	Επιφάνεια κοινοχρήστων χώρων	Αξία

υπόγειο	320,15	18,00	5.762,70
ισόγειο	1.127,52	32,00	36.080,64
α' όροφος	845,64	12,00	10.147,68
β' όροφος	880,88	12,00	10.570,56
γ' όροφος	916,11	12,00	10.993,32
δ' όροφος	916,11	12,00	10.993,32
ε' όροφος	1.057,05	12,00	12.684,60
στ' όροφος	978,75	13,00	12.723,75
Δώμα	822,15	14,00	11.510,10
Σύνολο		137,00	121.466,67

3. Οι τιμές που προκύπτουν από την εφαρμογή του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού παραμένουν εξαιρετικά υψηλές σε σχέση με τις πραγματικές εμπορικές.

4. Επικαλείται την παράγραφο 1 του άρθρου 41 του νόμου 1249/82 που ορίζει τα εξής:

«Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα», και ισχυρίζεται ότι :

Όπως προκύπτει από την διατύπωση του νόμου, οι τιμές εκκίνησης προσδιορίζονται με βάση διάφορα χαρακτηριστικά των ακινήτων. Μεταξύ των χαρακτηριστικών αυτών δεν περιλαμβάνονται αυτοτελώς ακίνητα των οποίων βασικό χαρακτηριστικό είναι ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους, όπως είναι η είσοδος του κτιρίου, το κλιμακοστάσιο, ο χώρος του ανελκυστήρα, το μηχανοστάσιο του και το δώμα. Επομένως η συγκεκριμένη διάταξη δεν αποτελεί νομική βάση που να επιτρέπει την εφαρμογή του συστήματος στους κοινόχρηστους χώρους ακινήτων.

Συνιστά άλλωστε προφανές νομικό και λογικό σφάλμα η εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών επί των κοινόχρηστων χώρων για δύο λόγους:

A. Οι χώροι αυτοί δεν έχουν, ούτως η άλλως, καμία αυτοτελή αξία. Είναι προφανές ότι η μη ύπαρξη πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν αλλάζει την φύση και τον προσδιορισμό των κοινόχρηστων χώρων ενός κτιρίου, όπως η είσοδος του κτιρίου, το κλιμακοστάσιο, ο χώρος του ανελκυστήρα, το μηχανοστάσιο του και το δώμα, ούτε δίνει στους χώρους αυτούς ιδιαίτερη και αυτοτελή αξία.

B. Οι τιμές αφετηρίας που λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών αφορούν ωφέλιμες επιφάνειες, οι οποίες ενσωματώνουν κάποια αναλογία επί

της αξίας των κοινόχρηστων χώρων. Είναι προφανές ότι κανένας χώρος γραφείων η διαμερίσματος δεν θα είχε κάποια αξία αν δεν είχε πρόσβαση και δεν μπορούσε να χρησιμοποιήσει τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, οι οποίοι, για τον λόγο αυτόν δεν μπορούν να αποτελέσουν σε καμία περίπτωση αντικείμενο αυτοτελούς δικαιώματος. Στην πραγματική, εμπορική αξία κάθε χώρου γραφείων η κατοικίας ενσωματώνεται και ένα δικαίωμα, εξ αδιαιρέτου, επί των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου. Οι τιμές εκκίνησης που λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών έχουν διαμορφωθεί με αυτό ακριβώς το σκεπτικό και αυτήν τη λογική, δηλαδή ενσωματώνουν την αξία του δικαιώματος των ωφέλιμων επιφανειών επί των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου. Για τον λόγο αυτό, το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής στις επιφάνειες αυτές των κτιρίων που έχουν από την φύση τους κοινόχρηστο και υποβοηθητικό χαρακτήρα (!!) και αυτό ανεξάρτητα από τον νομικό τους χαρακτήρισμό.

Στην αντίθετη περίπτωση θα προέκυπτε ζήτημα διπλής φορολόγησης: Στην περίπτωση της μη ύπαρξης πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησία, οι κοινόχρηστοι χώροι φορολογούνται μια πρώτη φορά καθώς οι αξίες ανά τ.μ. οι οποίες χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών ενσωματώνουν την αξία αυτών των κοινόχρηστων χώρων, και φορολογούνται μια δεύτερη φορά και αυτοτελώς, ως ωφέλιμες επιφάνειες κυρίων χώρων.

Η εφαρμογή επομένως του συστήματος των αντικειμενικών αξιών επί χώρων οι οποίοι είναι από την φύση τους κοινόχρηστοι οδηγεί σε μια πλασματική αύξηση της φορολογητέας αξίας του ακινήτου. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η αξία του ακινήτου αυξάνεται πλασματικά κατά 121.466,67 ευρώ, όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα. Επομένως, ακόμη και με την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών, η αξία του συγκεκριμένου αστικού ακινήτου δεν θα έπρεπε να είναι 795.806,48 ευρώ αλλά να μην υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τα 674.339,81 ευρώ (795.806,48 – 121.466,67) και η αξία του δικού μου μεριδίου επί αυτού να μην υπερβαίνει τα 337.169,91 ευρώ.

5. Στην σημερινή συγκυρία και παρά τις προσπάθειες του, στάθηκε αδύνατο να συλλέξει συγκριτικά στοιχεία για την αξία των ακινήτων στην περιοχή. Τα δεδομένα ωστόσο της περιοχής είναι τα εξής:

- Πρόκειται καταρχήν για μια υποβαθμισμένη περιοχή, η οποία κάποτε έσφυζε από ζωή, αλλά η οποία σήμερα έχει εγκαταλειφθεί. Η συγκεκριμένη οδός υπήρξε για χρόνια και είναι ακόμα χώρος οργανωμένου εμπορίου σκληρών ναρκωτικών.
- Συνέπεια του παραπάνω είναι ότι το συγκεκριμένο κτίριο είναι σχεδόν κενό επί χρόνια, όπως και τα περισσότερα στην περιοχή αυτή, η χρησιμοποιείται σε ποσοστό της τάξης του 20-25%
- Για αυτούς τους λόγους δεν φαίνεται να υπάρχουν συχνές συναλλαγές-αγοραπωλησίες στην περιοχή, η τουλάχιστον δεν καταφέραμε να τις πληροφορηθούμε. Είναι ωστόσο δυνατόν να συλλέξει κανείς κάποιες μισθωτικές αξίες για την περιοχή οι οποίες δεν

ξεπερνούν τα 7-8 ευρώ ανά τ.μ. για τα καταστήματα που δεν έχουν πρόσοψη επί της πλατείας Κάνιγγος, και τα 3-4 ευρώ ανά τ.μ. για τις ωφέλιμες επιφάνειες των ορόφων.

- Με βάση τα παραπάνω η μισθωτική αξία του ακινήτου, ακόμη και αν αυτό μπορούσε να μισθωθεί ολόκληρο, και αντίστοιχα η αγοραία-εμπορική του αξία, αν εφαρμοζόταν ένας συντελεστής εισοδηματικής απόδοσης της τάξης του 6% η 8%, θα διαμορφωνόταν ως εξής:

Αξία με βάση τη μισθωτική αξία					
	Ωφελ. επιφάνεια / μ2	ευρώ/μ2	Μηνιαίο μίσθωμα	αξία με απόδοση 6%	αξία με απόδοση 8%
υπόγειο	90	1,50	135,00		
ισόγειο	90	7,00	630,00		
α' όροφος	138	4,00	552,00		
β' όροφος	138	4,00	552,00		
γ' όροφος	116	4,00	464,00		
δ' όροφος	92	4,00	368,00		
ε' όροφος	67	4,00	268,00		
στ' όροφος	44	4,00	176,00		
			3.145,00		
		ετήσιο	37.740,00	603.840,00	471.750,00

- Επομένως ένα ενδεικτικό εύρος εμπορικής τιμής για το ακίνητο αυτό βρίσκεται μεταξύ 470.000-600.000,00 ευρώ, δηλαδή πρόκειται για τιμή κατά πολύ χαμηλότερη από την αξία που προέκυψε από την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών. Αντίστοιχα η αξία της κληρονομικής μου μερίδας επί αυτού του ακινήτου θα έπρεπε να ορισθεί μεταξύ 235.000,00 και 300.000,00 ευρώ.

Επειδή η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Επειδή η Διοίκηση υποχρεούται, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, καθώς και των εν ισχύ αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών.

Επειδή στη συγκεκριμένη περίπτωση, η αξία του επίμαχου κληρονομαίου ακινήτου προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις του αντικειμενικού προσδιορισμού οι οποίες είναι δεσμευτικές για τη φορολογική αρχή, ως ανωτέρω αναφέρεται.

Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η προσβαλλόμενη πράξη βασίζεται σε αντικειμενικές αξίες υπέρμετρες της πραγματικής εμπορικής αξίας είναι απαράδεκτος και αβάσιμος, διότι η αρμόδια Δ.Ο.Υ προέβη στην έκδοση της ως άνω πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς

κατά δέσμια αρμοδιότητα της με βάση την αρχή της στενής ερμηνείας των φορολογικών διατάξεων, η οποία υπαγορεύει την ερμηνεία των φορολογικών ρυθμίσεων με βάση το γράμμα του νόμου. Συνεπεία αυτής της αρχής, όπως έχει κριθεί και νομολογιακά, απορρίπτεται κατά κανόνα η ανάλογη εφαρμογή φορολογικού νόμου ως αντίθετη με τη συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της νομιμότητας του φόρου και ο συγκεκριμένος έλεγχος συμβατότητας με τις σχετικές διατάξεις ανήκει στην δικαιοδοσία των Δικαστηρίων δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης τα οποία υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ισχύον νομοθετικό καθεστώς.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 7/7/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του του ΑΦΜ κατοίκου οδός κατά της υπ' αριθ. / / / πράξης διοικητικού προσδιορισμού του φόρου κληρονομιάς έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΨΥΧΙΚΟΥ

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

Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς αρ. / 2017

Διαφορά φόρου	24.413,50
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	24.413,50

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 ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΜΠΟΣΟΣ

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 .

