



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604536

ΦΑΞ : 213 1604567

Καλλιθέα 23.02.2018

αριθμός απόφασης 1520

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. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/ τ. Β'/27.04.2017).

2. Την ΠΟΛ 1069/4.03.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

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

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 26.10.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή: α)του **ΤΟΥ**, με ΑΦΜ και β)της **ΤΟΥ**, με ΑΦΜ, απάντων κατοίκων, οδός, αρ., κατά των με αριθ./2017 και/2017 Δηλώσεων Μεταβίβασης Ακινήτου προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Τρίπολης, χρονολογίας φορολογίας 2017, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. α)Το με Α.Τ.Β./2017 (αριθ. Χ.Κ./2017) Φ.Μ.Α. προσωρινή βεβαίωση από δήλωση, ποσού 1.107,00 ευρώ, β)το με Α.Τ.Β./2017 (αριθ. Χ.Κ./2017) Φ.Μ.Α. προσωρινή βεβαίωση από δήλωση, ποσού 1.875,00 ευρώ, των οποίων ζητείται η τροποποίηση.

6. Τις από 2.11.2017 απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Τρίπολης.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 26.10.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής α)του **ΤΟΥ**και β)της **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 υποβολή των με αριθ./2017 και/2017 δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτων προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Τρίπολης, επιβλήθηκε σε βάρος των προσφευγόντων φόρος μεταβίβασης ακινήτων ως εξής: α) με την αριθ./2017 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου βεβαιώθηκε με το Α.Τ.Β./2017 (αριθ. Χ.Κ./2017) Φ.Μ.Α. προσωρινή βεβαίωση από δήλωση, ποσού 1.107,00 ευρώ, και β) με την αριθ./2017 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου βεβαιώθηκε με το Α.Τ.Β./2017 (αριθ. Χ.Κ./2017) Φ.Μ.Α. προσωρινή βεβαίωση από δήλωση, φόρος ποσού 1.875,00 ευρώ.

Ειδικότερα, με την αριθ./2017 υποβληθείσα δήλωση μεταβιβάστηκε από τον πωλητή **ΤΟΥ** με ΑΦΜ στους αγοραστές: **ΤΟΥ**σε ποσοστό πλήρους κυριότητας 50% και **ΤΟΥ** σε ποσοστό πλήρους κυριότητας 50%, η με στοιχεία Γάμα ένα (Γ-1) οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου (γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου-σοφίτα που είναι ημιτελής (στο στάδιο των οπτοπλινθοδομών), είναι διαμέρισμα κατοικίας, έχει εμβαδόν ογδόντα μέτρα και σαράντα εκατοστά (80,43) και ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο δεκαεννέα χιλιοστά και ενενήντα οκτώ εκατοστά του χιλιοστού (19,98/1000). Η ιδιοκτησία αυτή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4178/2013 και είναι σε οικοδομή κτισμένη, είναι μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης της Δημοτικής Κοινότητας Τρίπολης, της Δημοτικής Ενότητας Τρίπολης του Δήμου Τρίπολης Αρκαδίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, στο Ο.Τ. και στην οδό αριθ. (πρώην). Το οικόπεδο αυτό έχει εμβαδόν σύμφωνα με πρόσφατη και ακριβή καταμέτρηση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια δεκαέξι (316,00). Η αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου ανέρχεται σε 35.831,57 ευρώ ενώ το καταβληθέν τίμημα δηλώθηκε στο ποσό των 5.000,00 ευρώ.

Περαιτέρω, με την αριθ./2017 υποβληθείσα δήλωση μεταβιβάστηκε από τον πωλητή **ΤΟΥ**με ΑΦΜ στους αγοραστές: **ΤΟΥ** σε ποσοστό πλήρους κυριότητας 50% και **ΤΟΥ** σε ποσοστό πλήρους κυριότητας 50%, τα εξής ακίνητα: α)η με στοιχεία Γιώτα ένα (Ι-1) οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου είναι ημιτελής (στο στάδιο

του σκελετού), είναι κατάστημα, έχει εμβαδόν εκατόν δεκαπέντε μέτρα και ογδόντα τέσσερα (115,84) και ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο διακόσια εβδομήντα τέσσερα χιλιοστά και εννέα εκατοστά του χιλιοστού (274,09/1000), β) με στοιχεία Γιώτα δύο (I-2) οριζόντια ιδιοκτησία είναι μελλόκτιστη, θα είναι κατοικία, έχει εμβαδόν εξήντα τρία μέτρα και δεκαεννέα εκατοστά (63,19) και ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο εκατόν σαράντα έξι χιλιοστά και εβδομήντα τρία εκατοστά του χιλιοστού (146,73/1000). Οι ιδιοκτησίες αυτές είναι σε οικοδομή κτισμένη είναι μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης της Δημοτικής Κοινότητας Τρίπολης, της Δημοτικής Ενότητας Τρίπολης του Δήμου Τρίπολης Αρκαδίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, στο Ο.Τ. και στην οδό αριθ. (πρώην). Το οικόπεδο αυτό έχει εμβαδόν σύμφωνα με πρόσφατη και ακριβή καταμέτρηση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια δεκαέξι (316,00). Η αντικειμενική αξία των εν λόγω ακινήτων ανέρχεται σε 60.664,7 ευρώ ενώ το καταβληθέν τίμημα δηλώθηκε στο ποσό των 32.000,00 ευρώ.

Οι προσφεύγοντες με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενοι ότι ο φόρος μεταβίβασης πρέπει να υπολογιστεί με βάση το πραγματικό τίμημα της αγοράς του ακινήτου και όχι με βάση την αντικειμενική του αξία στην οποία υπολογίστηκε ο φόρος μεταβίβασης εν προκειμένω.

Επειδή, για πράξεις που εκδίδονται από 01.01.2014, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 63 του ν.4174/2013 (Κ.Φ.Δ.) όπως ισχύει: «ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα επανεξέτασης της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης ...».

Ειδικότερα, όσον αφορά τις ως άνω προσβαλλόμενες πράξεις, σύμφωνα με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου και νόμου (Κ.Φ.Δ.), αυτές εμπροθέσμως προσβάλλονται με την παρούσα ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

Σημειώνεται ότι εν προκειμένω οι προσφεύγοντες παραδεκτώς στρέφονται κατά των υποβληθεισών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων διότι με την υποβολή τους βεβαιώθηκε το ποσό του φόρου μεταβίβασης χωρίς να έχουν εκδοθεί πράξεις διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Επειδή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 και 5 του άρθρου 1 του Ν.1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων – πλοίων» (όπως αυτός κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.1587/1950): «Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικής σημαίας επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του ως άνω νόμου: «1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ.1 του ίδιου νόμου: «1. Δι' εκάστην μεταβίβασιν οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται προ της συντάξεως του συμβολαίου των, να επιδώσωσι κοινήν δήλωσιν φόρου μεταβιβάσεως, προς τον Οικον. Έφορον της περιφέρειας εν η κείται το ακίνητον ή προκειμένου περί πλοίου της περιφέρειας εν η είναι νηολογημένον τούτο.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ως άνω νόμου, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και συγκεκριμένα στις περιοχές που ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με το αντικειμενικό σύστημα (άρθρα 41 του Ν.1249/1982), ο υπόχρεος (αγοραστής κλπ.), καταβάλει τον φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εκτός εάν το δηλούμενο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, οπότε καταβάλει τον φόρο επί του δηλωθέντος τιμήματος.

Επειδή στο άρθρο 41 του Ν. 1249/1982 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 14 του Ν. 1473/1984 και το άρθρο 36 παρ. 1 του ν.2065/1992, ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα, ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, 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 κ.α.

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 .

Η φορολογική διοίκηση υποχρεούται στην εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων, καθώς και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, λαμβάνοντας υπόψη ιδιαίτερες περιοχής, ακινήτων, ειδικών συνθηκών (Α.Υ.Ο 1067780/09-06-1994, ΠΟΛ.1149 Φ.Ε.Κ. 549 Β' <<περί τροποποίησης, βελτίωσης και κωδικοποίησης των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα>>).

Επειδή, σε εκτέλεση της με αριθ. 4446/2015 ακυρωτικής απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ, με την ΠΟΛ.1009/2016 (Φ.Ε.Κ. 48 Β'/20.01.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών αναπροσαρμόστηκαν αναδρομικά από 21.05.2015 οι τιμές του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων,

που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση αυτή.

Επειδή, όσον αφορά την αξία των μεταβιβαζομένων ακινήτων και την επιβολή του Φ.Μ.Α. επί αυτών των αξιών, στη συγκεκριμένη περίπτωση η Διοίκηση δεσμευόμενη από την αρχή της νομιμότητας υποχρεούται σε εφαρμογή των ως άνω διατάξεων και άρα ορθώς ενήργησε ως προς τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης επί των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών και συνεπώς η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 26.10.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής: α) του **του**, με ΑΦΜ και β) της **του**, με ΑΦΜ, κατοίκων, οδός, αρ.....

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στην υπόχρεη.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΦΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

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.