



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604554

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 24/11/2020

Αριθμός απόφασης 2467

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

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

β. του άρθρου 10 της Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020/26.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) 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 26/6/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας ΑΦΜ με έδρα τον δήμο επί της οδού με νόμιμο εκπρόσωπο τον ΑΦΜ κάτοικο οδός Τ.Κ. κατά της υπ' αριθ...../2020 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. /2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ της οποίας ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 20/3/2020 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Το υπ. αρ. πρωτ. ΔΕΔ /2020 υπόμνημα της προσφεύγουσας.

7. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

8. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 26/6/2020 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ./2020 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ποσού 96.744,98 €, πλέον 48.372,49€ (πρόστιμο άρθρου 58 και τόκοι άρθρου 53 ν4174/2013).

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στις 30-6-2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η με αριθ./2016 Απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη με την οποία εγκρίθηκε η υπ' αριθ./2016 συμβολαιογραφική πράξη **συγχώνευσης με απορρόφηση**, δυνάμει της οποίας η εταιρεία, «.....», απορρόφησε κατά τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ.2, 69-77α του ν.2190/1920 καθώς και των άρθρων 1-5 του ν.2166/1993, την ανώνυμη εταιρεία «.....» (εφεξής «.....»), με ΑΦΜ

Η ανωτέρω εταιρεία απέκτησε στις 24-6-2015, δυνάμει του υπ' αριθ./2015 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου - **(Σχ. 1), ένα γήπεδο έκτασης 6.396,13 τ.μ., εκτός σχεδίου και εντός ζώνης μετά των επ' αυτού τεσσάρων κτισμάτων**, το οποίο βρίσκεται στον Δήμο της περιφέρειας, θέση «.....», επί της οδού(πρώην) αρ.

Για τη φορολόγηση της μεταβίβασης του ως άνω ακινήτου, υποβλήθηκε στη ΔΟΥ Παλ. Φαλήρου η υπ' αριθ./2015 δήλωση Φ.Μ.Α. με την οποία δηλώθηκε ως συνολική αξία αυτής το ποσό των 2.896.153,65 ευρώ, το οποίο και αποτελούσε το συμφωνηθέν τίμημα με την πωλήτρια εταιρεία Δεδομένου ότι το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης με ειδικούς όρους δόμησης και, επομένως, η αξία της γης δεν προσδιορίζεται με βάση το αντικειμενικό σύστημα, από το ανωτέρω τίμημα (2.896.153,65 €), ποσό ίσο με την αντικειμενική αξία των κτισμάτων, ήτοι 2.509.187,78 ευρώ, δηλώθηκε ως αξία των κτισμάτων και το υπόλοιπο, 386.965,87 ευρώ, δηλώθηκε ως αξία του γηπέδου.

Η αντικειμενική αξία των κτισμάτων ελέγχθηκε κατά την παραλαβή της δήλωσης ΦΜΑ και έγινε αποδεκτή από την ΔΟΥ Παλ. Φαλήρου.

Αντιθέτως, σε ό,τι αφορά το γήπεδο, η αρμόδια ΔΟΥ προέβη σε προεκτίμηση της αξίας του στο ποσό των 3.460.306,00 ευρώ (αντί της δηλωθείσας αξίας των 386.965,87 ευρώ).

Η προσφεύγουσα δεν αποδέχτηκε την αξία της προεκτίμησης της Δ.Ο.Υ. και κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο, επί της αξίας της δήλωσης με το υπ' αριθ./2015 διπλότυπο είσπραξης της ΔΟΥ Παλ. Φαλήρου.

Ακολούθως δυνάμει της υπ' αριθ./2019 εντολής ελέγχου της ΔΟΥ Γλυφάδας, διενεργήθηκε έλεγχος της ανωτέρω μεταβίβασης προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία του κρινόμενου γηπέδου.

Με βάσει τα συγκριτικά στοιχεία της υπηρεσίας:

- 1) Αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 49.238,23 τ.μ. προς 541,35 €/τ.μ.

- 2) Αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 8.014,78 τ.μ. προς 550€/τ.μ.
- 3) Αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφανείας 10.526,12 τ.μ. προς 550€/τ.μ.

Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ως εξής: 6.396,13 τ.Μχ 550=3.517.871,50€ έναντι της δηλωθείσας αξίας 386.965,87 €.

Στην συνέχεια εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν 4174/2013 το υπ' αριθ. πρωτ./2020 Σημείωμα Διαπιστώσεων και ο συνημμένος σε αυτό υπ' αριθ./...../2020 προσωρινός διορθωτικός προσδιορισμός φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

Η προσφεύγουσα υπέβαλλε στη ΔΟΥ Γλυφάδας τις υπ' αριθ. πρωτ./2020 απόψεις της, επισημαίνοντας ότι τα «συγκριτικά στοιχεία» τα οποία έλαβε υπόψη του ο έλεγχος για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου δεν ήταν πρόσφορα προς συνεκτίμηση, με αποτέλεσμα ο υπολογισμός του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης να είναι παράνομος και ανατιολόγητος.

Ο έλεγχος απέρριψε τους προβαλλόμενους ισχυρισμούς της προσφεύγουσας και κατόπιν αυτού εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

1. Τα στοιχεία των μεταβιβάσεων που επικαλείται ο έλεγχος (σελ. 2-3 Έκθεσης Ελέγχου) δεν αποτελούν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία για τον προσδιορισμό της πραγματικής αγοραίας αξίας του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 και του άρθρου 8 του α.ν.1587/1950.

Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία είναι τα στοιχεία που έχουν καταστεί οριστικά και τα οποία προκύπτουν: (α) από προσωρινές εκτιμήσεις (προεκτιμήσεις) που έχουν γίνει αποδεκτές από τον φορολογούμενο (κατά το άρθρο 8 παρ.3 ανωτέρω), ή (β) από φορολογικό έλεγχο (κατά το άρθρο 8 παρ.4 ανωτέρω) τα πορίσματα του οποίου είτε έγιναν αποδεκτά από τον φορολογούμενο είτε τροποποιήθηκαν στο πλαίσιο διοικητικής επίλυσης της διαφοράς, ή (γ) από δικαστική απόφαση, σε περίπτωση αμφισβήτησης των πορισμάτων του ελέγχου από τον φορολογούμενο. Συνεπώς, προεκτίμηση που δεν έχει γίνει αποδεκτή από τον φορολογούμενο δεν συνιστά οριστικό συγκριτικό στοιχείο *«ούτε και κατά την μεταβίβασιν ετέρων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων»*. Περαιτέρω, σε περίπτωση μη αποδοχής της προεκτίμησης, αν η αρμόδια ΔΟΥ δεν διενεργήσει έλεγχο εντός της προθεσμίας της παραγραφής και δεν καταλογίσει τη διαφορά φόρου μεταξύ της αξίας του συμβολαίου και της αξίας της προσωρινής (ή οριστικής) εκτίμησης, **τότε οριστικό συγκριτικό στοιχείο καθίσταται η δηλωθείσα αξία του συμβολαίου.**

Εν προκειμένω, ως προς τα συγκριτικά στοιχεία που επικαλείται ο έλεγχος, ισχύουν τα εξής:

- **Ως προς την υπ. αριθ./2014 δήλωση ΦΜΑ**

Κατά τον έλεγχο (σελ. 11 Έκθεσης Ελέγχου), η υπ' αριθ./2014 δήλωση ΦΜΑ αφορά μεταβίβαση οικοπέδου επιφανείας 8.014,78 τ.μ. προς 550,00 ευρώ ανά τ.μ.

Η δήλωση αυτή υποβλήθηκε στις 14-11-2014 και, επομένως, η αξίωση της φορολογικής Αρχής να διενεργήσει έλεγχο, να αμφισβητήσει τη δηλωθείσα αξία και να επιβάλει φόρο βάσει της προσωρινής εκτίμησης παραγράφηκε την 31-12-2019. Δεδομένου δε ότι, όπως πληροφορηθήκανε από την εταιρεία που απέκτησε το ακίνητο και δεν αμφισβητείται από την Έκθεση Ελέγχου, **δεν διενεργήθηκε τέτοιος έλεγχος μέχρι την 31-12-2019**, ούτε προσδιορίστηκε διαφορά μεταξύ αξίας δήλωσης και αξίας ελέγχου, **το ως άνω συγκριτικό στοιχείο οριστικοποιήθηκε με βάση τη δηλωθείσα αξία (234,69 ευρώ ανά τ.μ.), και όχι την προσωρινή αξία (προεκτίμηση).**

Ανεξαρτήτως αυτού, η δήλωση αυτή αφορά αγροτεμάχιο (και όχι οικόπεδο) επιφανείας 8.014,78 τ.μ., το οποίο **έχει πρόσοψη σε τρεις οδούς και είναι σε πολύ κοντινότερο σημείο προς την λεωφόρο Βουλιαγμένης από το δικό τους, ήτοι πρόκειται για ακίνητο το οποίο πλεονεκτεί σημαντικά ως προς την θέση του** έναντι του δικού τους, το οποίο έχει το πρόσθετο μειονέκτημα ότι είναι επικλινές. Ως αξία του μεταβιβασθέντος αγροτεμαχίου δηλώθηκε το ποσό των 1.881.019,56 ευρώ, ήτοι 234,69 ευρώ ανά τ.μ., ενώ η προσωρινή εκτίμηση ήταν 4.408.000,00 ευρώ, ήτοι 550 ευρώ ανά τ.μ. **Επομένως, το ακίνητο δεν μπορεί να θεωρηθεί ομοειδές και τοπικά πρόσφορο, ενώ και η μεταβίβαση έχει λάβει χώρα σε χρονικό σημείο κατά το οποίο οι τιμές των ακινήτων ήταν υψηλότερες σε σχέση με τον χρόνο της κρινόμενης μεταβίβασης.**

- **Ως προς την υπ' αριθ./2014 δήλωση Φ.Μ.Α.**

Κατά τον έλεγχο (σελ. 3 Έκθεσης Ελέγχου), η δήλωση αυτή αφορά μεταβίβαση οικοπέδου επιφανείας 10.526,12 τ.μ. προς 550,00 ευρώ ανά τ.μ.

Η δήλωση αυτή αφορά αγροτεμάχιο (και όχι οικόπεδο) επιφανείας 10.526,12 τ.μ. με την επ' αυτού ισόγεια επαγγελματική στέγη επιφανείας 1.715 τ.μ. Ως αξία του μεταβιβασθέντος γηπέδου δηλώθηκε, βάσει σχετικής έκθεσης εκτίμησης, το ποσό του 1.201.209,00 ευρώ, ήτοι 114,12 ευρώ ανά τ.μ., ενώ η προσωρινή εκτίμηση ήταν 5.789.366,00 ευρώ, ήτοι 550 ευρώ ανά τ.μ. Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης καταβλήθηκε βάσει της δηλωθείσας αξίας (1.201.209,00 ευρώ) και η προσωρινή εκτίμηση δεν έγινε αποδεκτή. Το ανωτέρω γήπεδο **πλεονεκτεί σε σχέση με το κρινόμενο λόγω θέσης**, καθώς βρίσκεται εγγύτερα στη λεωφόρο Βουλιαγμένης, ενώ δεν είναι και επικλινές, σε αντίθεση με το δικό τους. **Επομένως, το ακίνητο δεν μπορεί να θεωρηθεί ομοειδές και τοπικά πρόσφορο.**

Η αγορά του δικού τους ακινήτου έγινε στις 24-6-2015, δύο μέρες πριν την επιβολή των capital controls (26-6-2015), δηλαδή στο, κατά γενική ομολογία, χειρότερο χρονικό σημείο της δεκαετούς περιόδου ύφεσης της ελληνικής οικονομίας και της κτηματαγοράς ειδικότερα. Είναι, επομένως, προφανές ότι οι τιμές των ακινήτων στα τέλη Ιουνίου του έτους 2015 ήταν σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με το τέλος του έτους 2014. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (**Σχέτ. 4**) για το 2015 (σελ. 99): «Η υποχώρηση των τιμών την περίοδο 2008-2015 ήταν σωρευτικά εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων και των λοιπών περιοχών, καθώς και για τα παλαιότερα και τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, από την αρχή της τρέχουσας κρίσης, δηλ. από το 2008, έως και το δ' τρίμηνο του 2015, η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων (μέσο επίπεδο) έφθασε σε ονομαστικούς όρους το 41,2%. ... Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων το επενδυτικό ενδιαφέρον που εκδηλώθηκε στη διάρκεια του 2014 ανακόπηκε κατά το 2015, λόγω της οικονομικής αβεβαιότητας. ... Σωρευτικά πάντως από το

α' εξάμηνο του 2010 έως και το α' εξάμηνο του 2015, οι ονομαστικές τιμές των γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας υποχώρησαν κατά 30,6%. Η αντίστοιχη σωρευτική μείωση των τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών ανήλθε σε 30,4%.... Οι πτωτικές τάσεις στις τιμές τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστούν και το 2016....».

Όπως δε έχει κριθεί σχετικά από το Συμβούλιο της Επικρατείας (**ΣτΕ 4003/2014** Ολομ.), **η ύφεση της αγοράς των ακινήτων**, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, **συνιστά παράγοντα που θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στο πλαίσιο του προσδιορισμού της πραγματικής αγοραίας αξίας του ακινήτου**, δηλαδή της ελάχιστης εύλογης αξίας αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους.

Τέλος, η προσωρινή αξία που προσδιορίστηκε από τη φορολογική Αρχή για το μεταβιβασθέν οικόπεδο (550 ευρώ ανά τ.μ., φμα **υπ' αριθ./2014**) δεν έγινε αποδεκτή από την εταιρεία που απέκτησε το ακίνητο και αμφισβητήθηκε με την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής ενώπιον της Υπηρεσίας Σας.

Επί της ως άνω ενδικοφανούς προσφυγής, εκδόθηκε η υπ' αριθ./2017 απορριπτική απόφαση, κατά της οποίας ασκήθηκε η με αριθ. κατάθεσης/2017 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου (τμήμα 8°). Η προσφυγή αυτή συζητήθηκε στις 15-1-2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. **Συνεπώς, η αξία του ανωτέρω ακινήτου δεν έχει οριστικοποιηθεί στα 550 ευρώ ανά τ.μ.,** όπως εσφαλμένα αναγράφεται στην Έκθεση Ελέγχου (σελ. 11), **αλλά θα προκύψει από τη δικαστική απόφαση που θα εκδοθεί επί της ανωτέρω προσφυγής.**

Τέλος ελλείπει πρόσφορων συγκριτικών στοιχείων, η φορολογική Αρχή έπρεπε να λάβει υπόψη της κάθε άλλο τεκμηριωμένο μέσο προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου (όπως, εν προκειμένω, στοιχεία μισθωμάτων από ακίνητα παρόμοιων χαρακτηριστικών και κεφαλαιοποίηση αυτών με τη χρήση κατάλληλου συντελεστή), ούτως ώστε η προσδιορισθείσα αξία του ακινήτου να ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία του. Σε περίπτωση έλλειψης επαρκών πρωτογενών δεδομένων, η Φορολογική Διοίκηση στηρίζεται σε άλλα πρόσφορα για τον έμμεσο προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, όπως λ.χ. στοιχεία που αφορούν ενυπόθηκα δάνεια, τραπεζικές εκτιμήσεις, βασιζόμενα σε οποιαδήποτε πρόσφορη και οικονομικά άρτια μέθοδο (ΣτΕ 1582/2015, 1357/2018, 2334-2337/2016).

Περαιτέρω, με τις ΣτΕ 1865-1870/2019, 1872-1876/2019, 1879/2019, 2616-2618 και 2620/2019, έχει κριθεί ότι, στο πλαίσιο προσδιορισμού της ως άνω αγοραίας αξίας, «εάν τα σχετικά αξιόπιστα στοιχεία συγκριτικών αγοραπωλησιών είναι ανύπαρκτα ή τόσο λίγα, ώστε να παρίστανται ανεπαρκή, μπορεί και είναι σκόπιμο (ή ακόμα και **αναγκαίο**) να λαμβάνονται υπόψη (και) **σχετικά αποδεικτικά στοιχεία περί συγκριτικών μισθώσεων**, εφόσον είναι διαθέσιμα, επαρκή και αξιόπιστα, ώστε η αγοραία/κεφαλαιουχική αξία των ακινήτων να υπολογίζεται (και) με βάση το εισόδημα που (μπορούν να) παράγουν, μέσω της εφαρμογής επί του εισοδήματος αυτού συντελεστή κεφαλαιοποίησης».

Δεν προέβη, όμως, σε τέτοια έρευνα και προσδιορισμό αξίας, με αποτέλεσμα η **προσβαλλόμενη πράξη να είναι, για τον λόγο αυτό, ακυρωτέα λόγω πλημμελούς αιτιολογίας.**

2. Κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων της χρήσης 2015, η εταιρεία τους προέβη σε έρευνα για σκοπούς προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της, μεταξύ των οποίων και το επίμαχο.

Η σχετική έρευνα και έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί από πιστοποιημένους εκτιμητές που, κατά την Υποπαράγραφο Γ.2. του άρθρου 1 του ν.4152/2013, όπως ισχύει, έχουν αδειοδοτηθεί από το Υπουργείο Οικονομικών και συντάσσουν υποχρεωτικά τις εκτιμήσεις τους σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά ή διεθνή αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα και τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ Β' 1147). Επισημαίνεται ότι οι έννοιες «εύλογη αξία» και «αγοραία αξία», τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τα ακίνητα, είναι ταυτόσημες, όπως έχει κριθεί και νομολογιακά (**ΔΕΦΑΘ 4394/2017 αμετάκλητη**). Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του επίμαχου ακινήτου, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές εφάρμοσαν τα ανωτέρω δεχθέντα από το ΣτΕ και προσδιόρισαν την αξία του βάσει συγκρίσιμων μισθώσεων ακινήτων της περιοχής, μετ' αναγωγή της μισθωτικής του αξίας σε αγοραία αξία, με συντελεστή κεφαλαιοποίησης 9%.

Συγκεκριμένα, η εκτίμηση της αξίας του επίμαχου ακινήτου γίνεται στις σελ.38-56 της με ημερομηνία **25-5-2016 Έκθεσης Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Ακινήτων κατά την 31-12-2015, των πιστοποιημένων εκτιμητών** του Υπουργείου Οικονομικών, και **(Σχετ. 5)**. Από την έκθεση αυτή προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας πραγματοποιήθηκε με τη συνδυαστική χρήση των Μεθόδων Συγκριτικών Στοιχείων, Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και Αξιοποίησης. Κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές μισθωμάτων υπολογίστηκε το ετήσιο αγοραίο μίσθωμα το οποίο δύναται να επιτευχθεί και κεφαλαιοποιήθηκε στο διηνεκές με την χρήση του κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Ο εν λόγω συντελεστής βασίστηκε τόσο σε δεδομένα πράξεων μίσθωσης αποθηκευτικών χώρων και γραφείων, όσο και σε μελέτες που σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά της τοπικής κτηματαγοράς (ποσοστό κενών επαγγελματικών χώρων, επίπεδο τιμών μίσθωσης επαγγελματικών χώρων κ.ά.).» (σελ. 49 Έκθεσης Εκτίμησης).

Η συνολική Εύλογη Αξία του ακινήτου (δηλαδή τόσο του γηπέδου όσο και των κτισμάτων), κατά την 31-12-2015, προσδιορίσθηκε στο ποσό των 1.613.304,59 ευρώ

Επομένως, εάν από την ανωτέρω αξία (1.613.304,59 €) αφαιρεθεί η αξία των κτισμάτων, των οποίων η (επιβεβαιωθείσα και από τον υπό κρίση έλεγχο) αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 2.509.187,78 ευρώ, **θα προκύψει η αγοραία αξία του γηπέδου.** Εν προκειμένω, η ως άνω αντικειμενική αξία των κτισμάτων είναι υπερβολική, εάν ληφθούν υπόψη η ποιότητα κατασκευής τους, η ανάγκη αποπεράτωσης-ανακαίνισής τους, η έλλειψη συντήρησής τους, και το μεγάλο ποσοστό αποθηκευτικών σε σχέση με τους γραφειακούς χώρους (βλ. σελ. 48 Έκθεσης Εκτίμησης), με αποτέλεσμα η πραγματική αξία τους να μην υπερβαίνει το 50% της αντικειμενικής τους αξίας. Με την παραδοχή αυτή (που είναι υπέρ της φορολογικής Αρχής), **η αγοραία αξία του γηπέδου ανέρχεται σε 358.710,70 ευρώ{ 1613.304,59€ μείον (2509.187,78€X50%)}**.

Συνεπώς, δεν υφίσταται καμία διαφορά μεταξύ της δηλωθείσας (386.965,87 €) και της αγοραίας αξίας (358.710,70 €) του επίμαχου γηπέδου, και η προσβαλλόμενη πράξη πρέπει να ακυρωθεί.

3.Ο προσδιορισμός του προστίμου του άρθρου 58 του ν.4174/2013 είναι εσφαλμένος, καθότι επιβλήθηκε επί οφειλόμενης διαφοράς φόρου μεταβίβασης ακινήτου στην οποία έχει περιληφθεί και ο δημοτικός φόρος 3% του ν.δ.3033/1954 επί του οποίου δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.4174/2013.

Το ποσό των 89.491,15 ευρώ, το οποίο καταβλήθηκε στις 24-6-2015, δυνάμει της υπ' αριθ./2015 δήλωσης ΦΜΑ (Σχετ. 2), με το υπ' αριθ./2015 διπλότυπο είσπραξης της ΔΟΥ Παλ. Φαλήρου (Σχετ. 3), αφορά κύριο φόρο μεταβίβασης ύψους 86.884,61 ευρώ και δημοτικό φόρο του ν.δ. 3033/1954, ύψους 2.606,54 ευρώ, επί του οποίου δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του ν.4174/2013 (επομένως ούτε και του άρθρου 58), κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 και το σχετικό Παράρτημα του νόμου αυτού.

Ειδικότερα, η οφειλόμενη διαφορά φόρου για τον σκοπό επιβολής του προστίμου του άρθρου 58 του ν.4174/2013 (50%) θα έπρεπε να προσδιορισθεί σε 93.927,16 ευρώ (ήτοι 180.811,77 ευρώ μείον 86.844,61 ευρώ [μη συνυπολογιζόμενου του δημοτικού φόρου] και το σχετικό πρόστιμο σε 46.963,58 ευρώ (ήτοι 93.927,16 X 50%).

Ως εκ τούτου, το επιπλέον ποσό προστίμου των 1.408,91 ευρώ (48.372,49 - 46.963,58 ευρώ) έχει επιβληθεί παρανόμως και η προσβαλλόμενη πράξη πρέπει να τροποποιηθεί αναλόγως.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 εφ εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασεως 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 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 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 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 εάν 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) Αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 49.238,23 τ.μ. προς 541,35 €/τ.μ
- 2) Αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 8.014,78 τ.μ. προς 550€/τ.μ
- 3) Αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2014 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 10.526,12 τ.μ. προς 550€/τ.μ
- 4) την ΠΟΛ 1091/1996 στην οποία αναφέρεται ότιουσιώδη στοιχεία που επιδρούν αυξητικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων, κατά τρόπο αντικειμενικό είναι η αναβάθμιση μιας περιοχής λόγω ένταξης της στο σχέδιο πόλεως

διάνοιξη δρόμων, ανέγερση εμπορικών κέντρων, δημιουργία πολιτιστικών κέντρων, χώρων αναψυχής κλπ... αντίθετα στοιχεία που επιδρούν μειωτικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων είναι θεομηνίες, πλημμύρες, πυρκαγιές, δέσμευση εκτάσεων κλπ...

5) Η αγοραία αξία του ακινήτου είναι η αξία, το τίμημα που δύναται να εισπράξει κανείς με συνήθεις συνθήκες λειτουργίας της αγοράς και ήρεμης πνευματικής και οικονομικής κατάστασης των συμβαλλομένων όταν γνωσθή ότι πωλείται. Η αγορά λειτουργεί κανονικά όταν ο νόμος της προσφοράς και ζήτησης είναι απηλαγμένος από φόβο και πανικό. Οι τρελές τιμές των στιγμών πανικού δεν αποτελούν την αγοραία αξία του ακινήτου. Έστω ότι επιχείρηση ή έμπορος κινδυνεύει να κηρυχθεί σε πτώχευση, για να αποφύγει την πτώχευση αναγκάζεται εσπευσμένα να πωλήσει ακίνητο σε ευτελή τιμή. Τα τίμημα αυτό δεν διαμορφώνεται σε ομαλές συνθήκες και δεν είναι η αγοραία αξία που ο νόμος φορολογεί. Η φορολογική αρχή οφείλει να αναζητήσει την αγοραία αξία του ακινήτου χωρίς την ύπαρξη των συνθηκών πανικού. Την αγοραία αξία θα προσδιοριστεί με σύγκριση άλλων μεταβιβάσεων **πλησιόχρων, ομοειδών και πρόσφορων.** Το πλησιόχωρο αναφέρεται στην απόσταση το ομοειδές στο σχήμα τις διαστάσεις την ποιότητα και την χρήση. Εάν έχουμε οικονομικές κρίσεις μεγάλο πληθωρισμό και άλλους οικονομικούς ασταθείς παράγοντες τότε τα χρονικά περιθώρια στενεύουν και για να είναι το συγκριτικό στοιχείο πρόσφορο πρέπει να είναι εγγύς του χρόνου κρίσης (σελ 244,245 Σ.ΣΑΝΤΑΣ εκδ. 1992).

6) Το υπ. αρ./2015 συμβόλαιο μεταβίβασης της συμβολαιογράφου – φύλλα 13 και 14 στα οποία περιγράφεται λεπτομερώς το κρινόμενο ήτοι «...το κρινόμενο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εντός ζώνης είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ως προϋφιστάμενο της 13/12/1979, ημέρα δημοσίευσης ΦΕΚ 707/1979, βρίσκεται επίσης στην Γ ζώνη περιοχή, με όρους δόμησης που αναφέρονται στο άρθρο 5 του ΦΕΚ /166/87 καθόσον η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ σύμφωνα με το από 12/1/87 ΠΔ –ΦΕΚ /36/87... δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα και συνορεύει ΒΑ με την οδό, με ισόγειο κτίριο –χρήση εργοστασίου αγνώστου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ισόγειο κτίριο –χρήση εργοστασίου αγνώστου, ΝΟΤΙΑ με τριώροφο κτίριο –χρήση εργοστασίου αγνώστου και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό»

Επομένως καθόσον το κρινόμενο βρίσκεται στην ίδια περιοχή ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ με τα ληφθέντα συγκριτικά στοιχεία πλεονεκτεί δε του ληφθέντος συγκριτικού στοιχείου ΦΜΑ/2014 λόγω μικρότερης έκτασης και είναι πρόσφορο καθόσον απέχει χρονικά περίπου 15 μήνες. Προσδιόρισε την αξία του κρινόμενου ως εξής: 6.396,13 τ.μ Χ 550€=3.517.871,50€ έναντι της δηλωθείσας αξίας 386.965,87 €.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι:

Α. 1. Η αγορά του κρινόμενου συντελέστηκε σε περίοδο κρίσης και πτώσης της αξίας των τιμών των ακινήτων, ο προσδιορισμός της αξίας του κρινόμενου δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική

αγοραία αξία αυτού, προς την κατεύθυνση αυτή και η έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2015.

2. Η αξία του ακινήτου όπως δηλώθηκε έχει προσδιοριστεί με την πλέον αξιόπιστη μέθοδο από ορκωτούς εκτιμητές, με τη συνδυαστική χρήση των Μεθόδων Συγκριτικών Στοιχείων, Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και Αξιοποίησης. Κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές μισθωμάτων υπολογίστηκε το ετήσιο αγοραίο μίσθωμα το οποίο δύναται να επιτευχθεί και κεφαλαιοποιήθηκε στο διηνεκές με την χρήση του κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης 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 **358.710,70 ευρώ €**.

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

α) η από 25/4/2016 εκτίμηση εύλογης αξίας ακινήτων της , **δεν αναφέρεται σε κανένα συγκριτικό στοιχείο** μεταβίβασης, αντίθετα στο κεφάλαιο ανάλυση εκτιμώμενου ακινήτου αναφέρονται ως θετικά χαρακτηριστικά, η χωροθέτησή του σε περιοχή με υψηλή συγκέντρωση εταιρικών μισθωμάτων, η εγγύτητα του στην (500 μέτρα) και η προβολή του ακινήτου επί των οδών και Ως αρνητικά αξιολογήθηκαν ο χαμηλός βαθμός συντήρησης των εγκαταστάσεων, το μεγάλο κόστος αποπεράτωσης –ανακαίνισης του κτηρίου και το μεγάλο ποσοστό των αποθηκευτικών χώρων σε σχέση με τους γραφειακούς χώρους.

β) η από 11/11/2020 εκτίμηση οικοπεδικού σκέλους της στηρίχτηκε στην ως άνω από 25/4/2016 έκθεση εκτίμησης και έχει βασιστεί στις οικονομικές συνθήκες και στις τάσεις και τα συγκριτικά της κτηματαγοράς κατά την εποχή του ενδιαφέροντος καθώς και στα αποτελέσματα της από τον ΟΚΤΩΒΡΙΟ του 2020 έρευνας στο Υποθηκοφυλακείο Στην σελίδα 16 και 17 της έκθεσης αυτής αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία που έλαβε υπόψη της η φορολογική αρχή πλέον: συγκριτικού αρ. δήλωσης ΦΜΑ/2016 και ΦΜΑ/2019 οι δηλώσεις των οποίων προσκομίστηκαν στην υπηρεσία μας με το από 16/11/2020 υπόμνημά της ήτοι:

-/2016 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ
-/2014 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ
-/2019 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ

ΜΕ ΤΙΣ ΕΞΗΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Η συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε με την/2014 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ αφορά σε απαλλασσόμενη του φόρου συγχώνευση με απορρόφηση και η αξία της δήλωσης είναι η λογιστική και όχι η αγοραία αξία του ακινήτου.
- Η συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε με την/2019 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ αφορά πώληση του ιδίου ακινήτου μέσω πλειστηριασμού με αξία 3 φορές περίπου χαμηλότερα της αξίας δήλωσης.

- Η συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε με την/2016 δήλωση μεταβίβασης ακινήτων της Δ.Ο.Υ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ αφορά πώληση με δηλωθείσα αξία γης 159.009,02 ήτοι 29,24/τ.μ. η οποία φαίνεται να έχει γίνει δεκτή από την Δ.Ο.Υ

Επί των ανωτέρω λεκτέα τα κάτωθι:

Το συγκριτικό στοιχείο της με αρ. δήλωσης/2016 ΦΜΑ δεν μπορεί να γίνει αποδεκτό, διότι δεν είναι οριστικό καθόσον δεν έχει γίνει έλεγχος και η ημερομηνία παραγραφής είναι 31/12/2021. Το συγκριτικό της με αρ. δήλωσης/2019 ΦΜΑ αφενός απέχει μακράν του χρόνου φορολογίας και αφετέρου αφορά μεταβίβαση όχι υπο ομαλές συνθήκες ως ανωτέρω αναφέρεται.

Το συγκριτικό στοιχείο της με αρ. δήλωσης/2014 ΦΜΑ ελήφθη υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου ο ισχυρισμός ότι η αξία της δήλωσης είναι η λογιστική και όχι η αγοραία λόγω απορρόφησης δεν το καθιστά μη προσήκον.

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

Επειδή σύμφωνα με όλα τα ως άνω διαλαμβανόμενα η αξία του κρινόμενου όπως προσδιορίστηκε από την Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ κρίνεται ορθή, οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας ότι το συγκριτικό στοιχείο που ελήφθη υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου, είναι εξωπραγματικό καθώς δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου, απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Επειδή η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι ο προσδιορισμός του προστίμου του άρθρου 58 του ν.4174/2013 είναι εσφαλμένος, καθότι επιβλήθηκε επί οφειλόμενης διαφοράς φόρου μεταβίβασης ακινήτου στην οποία έχει περιληφθεί και ο δημοτικός φόρος 3% του ν.δ.3033/1954 επί του οποίου δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.4174/2013. Ο ισχυρισμός αυτός γίνεται αποδεκτός.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την μερική αποδοχή της από 26/6/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας, ΑΦΜ με νόμιμο εκπρόσωπο τον ΑΦΜ κατά της υπ' αριθ...../2020 πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2015, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ

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

Οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΦΜΑ/2020

Διαφορά φόρου	93.640,62€
Δημοτικός φόρος 3%	2606,54€
Τόκοι/πρόστιμα	46.963,58€
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	143.210,74€

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

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΕΛΠΙΔΑ ΝΙΝΟΥ

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 .