



**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ** : Α5 Επανεξέτασης  
**Ταχ. Δ/νση** : Αριστογείτονος 19  
**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα  
**Τηλέφωνο** : 2131604576  
**E-mail** : ded.ath@aade.gr  
a.tsironi@aade.gr

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,

β. του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»,

γ. της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017) Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

δ. Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009),

2. Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β'/ 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης ...../07-11-2022 ενδικοφανούς προσφυγής της ..... (Α.Φ.Μ. ....) κατά της υπ' αριθ. Πρωτ. ..../27.09.2022 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου (αρ. φακέλου ...../2017, αρ. δήλωσης ...../2017 και ...../2017) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου.
6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 07/11/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... με ΑΦΜ: ....., η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. ....../27.09.2022 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2017, καταλογίσθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας ..... συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **72.779,07€** .

Βάσει της υπ' αριθμό ...../08-06-2022 εντολής ελέγχου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου διενεργήθηκε έλεγχος για τον προσδιορισμό της αξίας των μεταβιβαζόμενων, λόγω θανάτου του ..... με **Α.Φ.Μ.** ....., ο οποίος απεβίωσε στις **29/05/2017** αφήνοντας εξ αδιαθέτου μοναδικό κληρονόμο του την κόρη του .....

Ο κληρονομούμενος ..... κληροδότησε στην θυγατέρα του μεταξύ άλλων και **1) ένα οικόπεδο εκτάσεως 6.170,13 τ.μ.** στην Τοπική Κοινότητα **Άνω Λουτρού**, στη θέση «.....». Το οικόπεδο περιγράφεται ως άρτιο και μη οικοδομήσιμο, αλλά θα καταστεί οικοδομήσιμο μετά την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού αφού παραχωρηθεί τμήμα του, ώστε να εξασφαλίζεται πλάτος οδού 8,00μ. **2) ένα οικόπεδο εκτάσεως 6.786,51τ.μ.** στην Τοπική Κοινότητα **Άνω Λουτρού**, στη θέση «.....», διαμπερές με πρόσοψη σε δύο χωματόδρομους. **3) ένα οικόπεδο εκτάσεως 10.264,82 τ.μ.** στην Τοπική Κοινότητα **Άνω Λουτρού**, στη θέση «.....», Το οικόπεδο περιγράφεται ως άρτιο κατά παρέκκλιση και μη οικοδομήσιμο, αλλά θα καταστεί οικοδομήσιμο μετά την παραχώρηση εδαφικής λωρίδας εμβ. 247,55 τ.μ., ώστε να εξασφαλίζεται πλάτος οδού 8,00 μ. **4) ένα οικόπεδο εκτάσεως 1.084,12 τ.μ.** στην Τοπική Κοινότητα **Κάτω Λουτρού**, στη θέση «.....», **5) ένα οικόπεδο εκτάσεως 890,58 τ.μ.** στην Τοπική Κοινότητα **Κάτω Λουτρού**, στη θέση «.....», με πρόσοψη σε κοινοτικό δρομίσκο (μακρόστενο σχήμα) και **6) ένα οικόπεδο εκτάσεως 650,29 τ.μ.** στην Τοπική Κοινότητα **Κάτω Λουτρού**, στη θέση «.....», τα οποία κατά την ημερομηνία θανάτου ήτοι 29.05.2017 ήταν εκτός αντικειμενικού. Ο έλεγχος διενεργήθηκε προκειμένου να προσδιοριστεί η φορολογητέα αξία των ακινήτων που βρίσκεται σε περιοχές, που δεν είχε εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

Στα πλαίσια της παραπάνω εντολής ελέγχου η Δ.Ο.Υ. Κορίνθου προσδιόρισε την αξία των παραπάνω ακινήτων χρησιμοποιώντας τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

**Α. Για τα ακίνητα του οικισμού Άνω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας όπου έχει εφαρμοστεί ο αντικειμενικός προσδιορισμός από (22/01/2022) Α' εφαρμογή:**

**1. Δήλωση ...../ 27-12-2017**

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτ. 985,14 τ.μ. εντός οικισμού Άνω Λουτρού και η αξία του προσδιορίστηκε οριστικά προς 30,00 €/τ.μ.

Τα κρινόμενα μειονεκτούν ως προς την έκταση και τα αριθ. 1 και 3 μειονεκτούν και ως εν **δυνάμει οικοδομήσιμα μετά την παραχώρηση εδαφικών λωρίδων** .

**2. Δήλωση Φ.Μ.Α. αριθ. ....../18-06-2018**

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτ. 406,20 τ.μ. (άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση) κατά ποσοστό 50% εντός οικισμού Άνω Λουτρού και η αξία του προσδιορίστηκε οριστικά προς 30,00 €/ τ.μ.

**Όλα τα κρινόμενα μειονεκτούν χρονικά και ως προς την έκταση αλλά πλεονεκτούν διότι σε αυτά δεν υφίσταται συγκυριότητα.**

**Τα αριθ. 1 και 3 μειονεκτούν ως εν δυνάμει οικοδομήσιμα μετά την παραχώρηση εδαφικών λωρίδων** .

Κατόπιν των ανωτέρω, ο έλεγχος προσδιόρισε την αγοραία αξία των ακινήτων, όσον αφορά τα υπ' αριθμό ακίνητα 1,2,3 δεδομένου ότι ο χρόνος φορολογίας της κρινόμενης υπόθεσης ανάγεται στο 2017 ως εξής:

1. Οικόπεδο εκτ. 6.170,13 τ.μ. εντός των ορίων του οικισμού Άνω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας, στην ειδική θέση «.....», διαμπερές με πρόσοψη σε δύο χωματόδρομους.

Αντικειμενική αξία οικοπέδου Α' εφαρμογής (22/01/2022) = 105.828,42 € (**17,15 €/τμ**) Αξία συγκριτικού στοιχείου 30,00 €/τ.μ. το οποίο μειώνεται στα **25,00 €/τ.μ.** λόγω μη οικοδομησιμότητας μέσος όρος: (17,15 + 25,00 = 42,15 / 2 = **21,08 €/τ.μ.**

**ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ : 6.170,13 τ.μ. X 21,08 €/τ.μ. = 130.066,34 €**

**Αντί δηλωθείσας 55.531,00 € ( 6.170,13x**9€/τ.μ.**).**

2. Οικόπεδο εκτ. 6.786,51 τ.μ. εντός των ορίων του οικισμού Άνω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας, στην ειδική θέση «.....», διαμπερές με πρόσοψη σε δύο χωματόδρομους.

Αντικειμενική αξία οικοπέδου Α' εφαρμογής (22/01/2022) = 157.917,88 € (**23,27 €/τμ**) Οριστική Αξία συγκριτικού στοιχείου (**30,00 €/τ.μ.**) μέσος όρος αξιών (23,27 + 30,00 = 53,27/ 2 = **26,64 €/τμ**

**ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ : 6.786,51 τ.μ. X 26,64€/τ.μ.) = 180.659,43 €**

**Αντί δηλωθείσας 54.292,00 € (6.786,51τ.μ. X**8€/τ.μ.**)**

3. Οικόπεδο εκτ. 10.264,82 τ.μ. εντός των ορίων του οικισμού Άνω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας, στην ειδική θέση «.....», διαμπερές με πρόσοψη σε δύο χωματόδρομους.

Αντικειμενική αξία οικοπέδου Α' εφαρμογής (22/01/2022) = 184.951,19 € (**18,02 €/τ.μ.**) Αξία συγκριτικού στοιχείου 30,00 €/τ.μ. το οποίο μειώνεται στα **25,00 €/τ.μ.** λόγω μη οικοδομησιμότητας μέσος όρος αξιών (18,02 + 25,00 = 43,02/2 = **21,51 €/τ.μ.**

**ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ : 10.264,82 τ.μ. X 21,51 € = 220.796.28 €**

**Αντί δηλωθείσας 61.708,00 €(10.264,82τ.μ. X**6€/τ.μ.**).**

**Β. Για τον προσδιορισμό της αξίας κατά την 29η-05-2017 των οικοπέδων (αριθ. 4, 5 και 6 ) εντός οικισμού ΚΑΤΩ ΛΟΥΤΡΟΥ του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας στις θέσεις «.....» και «.....» στην περιοχή των οποίων δεν εφαρμόζεται μέχρι σήμερα το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (ν. 1249/1982) , ελήφθησαν υπόψη από τον έλεγχο τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία :**

**Δήλωση Φ.Μ.Α. αριθ. ....../09-04-2015**

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτ. 1.364 τ.μ., εντός οικισμού Κάτω Λουτρού, στην ίδια θέση «.....» κατά ποσοστό 12,8% και η αξία του προσδιορίστηκε οριστικά προς 100,00 €/τ.μ.

**Τα κρινόμενα πλεονεκτούν χρονικά και ως μη εξ αδιαιρέτου. Το αριθ. 5 μειονεκτεί λόγω σχήματος (μακρόστενο).**

**Δήλωση αριθ. ....../22-05-2017**

Μεταβιβάστηκε οικόπεδο εκτ. 1.224,52 τ.μ. εντός οικισμού Κάτω Λουτρού, στην ίδια θέση «.....» κατά ποσοστό 16,5% και η αξία του προσδιορίστηκε οριστικά προς 100,00 €/τ.μ.

**Τα κρινόμενα πλεονεκτούν ως μη εξ αδιαιρέτου. Το αριθ. 5 μειονεκτεί λόγω σχήματος (μακρόστενο).**

Κατόπιν των ανωτέρω, ο έλεγχος προσδιόρισε την αγοραία αξία των ακινήτων , όσον αφορά τα υπ' αριθμό ακίνητα 4,5,6 δεδομένου ότι ο χρόνος φορολογίας της κρινόμενης υπόθεσης ανάγεται στο 2017 ως εξής:

4. Οικόπεδο εκτάσεως. 1.084,12 τ.μ. εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας , στην ειδική θέση «.....», άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, με πρόσοψη σε κοινοτικό δρομίσκο (μακρόστενο σχήμα).

**ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ : 1.084.12 τ.μ. X 90,00 € = 95.570,80 €**

**Αντί δηλωθείσας 65.047,20 €(1.084,12 τ.μ. X 60€/τ.μ.).**

5. Οικόπεδο εκτ. 890,58 τ.μ. εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας, στην ειδική θέση «.....», άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, με πρόσοψη σε κοινοτικό δρομίσκο.

**ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ : 890.58 τ.μ. X 100,00 € = 89.058,00 €**

**Αντί δηλωθείσας 53.434,80€ €(890,58 τ.μ. X 100€/τ.μ.).**

6. Οικόπεδο εκτ. 650,29 τ.μ. εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας , άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, με πρόσοψη σε κοινοτικό δρομίσκο.

**ΑΞΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ : 650,29 τ.μ. X 100,00 € = 65.029,00 €**

**Αντί δηλωθείσας 39.017.40€(650,29τ.μ.X 60€/τ.μ.).**

**Συνεπώς ο οριστικός προσδιορισμός της κληρονομικής μερίδας της προσφεύγουσας είναι:**

Δηλωθείσα αξία:	Βάσει Δήλωσης	Βάσει ελέγχου:
<b>Αξία ακινήτων</b>	<b>450.932,97€</b>	<b>903.102,22€</b>
<b>Πλέον οικοσυσκευή 1/30</b>	<b>3.031,52€</b>	<b>3.031,52€</b>
<b>Μείον έξοδα κηδείας</b>	<b>1.500,00€</b>	<b>1.500,00€</b>
<b>Καθαρή αξία κληρονομικής μερίδας</b>	<b>449.432,97€</b>	<b>901.602,22€</b>
<b>Προγενέστερες Δωρεές-Γονικές παροχές</b>	<b>5.887,00€</b>	<b>5.887,00€</b>
<b>Συνολική Φορολογητέα Αξία</b>	<b>455.319,97€</b>	<b>907.489,22€</b>

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΛΙΜΑΚΑ Α΄ Ν.3842/2010**

Αξία κληρονομιάς: 907.489,22€

Αφορολόγητο ποσό: -150.000,00€

Υπόλοιπο: 757.489,22€

Συντελεστής φορ.1%: 150.000,00€X 1% = 1.500€φόρος

Συντελεστής φορ.5%: 300.000,00€ X5% = 15.000€φόρος

Υπόλοιπο: 307.489,22€X10%= 30.748,92€φόρος

**Σύνολο φόρου: 1.500+15.000+30.748,92= 47.248,92€**

Μείον βεβαιωθείς φόρος: 9.266,00€

**Οφειλόμενη διαφορά φόρου 37.982,92€**

Πρόστιμο παρ.1 άρθρου 58 Ν.4174/2013 37.982,92x50%= 18.991,46€

Τόκοι αρθ.53ΚΦΔ 57 μήνεςx0,73=41,61%

37.982,92€x 41,61,%= 15.804,69€

**Σύνολο για καταβολή: (37.982,92+18.991,46+15.804,69)= 72.779,07€**

Κατόπιν των ανωτέρω, εκδόθηκε από την Δ.Ο.Υ. Κορίνθου το υπ'αρ. ....../10-08-2022 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου καθώς και προσωρινός διορθωτικός προσδιορισμός φόρου κληρονομιάς τα οποία κοινοποιήθηκαν στις 29/08/2022 στον προσφεύγοντα. Ο προσφεύγων δεν κατέθεσε απόψεις, και στη συνέχεια εκδόθηκε η οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς έτους 2017 όμοια με την προσωρινή, ποσού 72.779,07€.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενη ότι τα συγκριτικά στοιχεία που έλαβε η Δ.Ο.Υ. Κορίνθου είναι απολύτως απρόσφορα.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 1 Ν. 2961/2001 σε φόρου υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά περιουσία από κάποια αιτία από αυτές που αναφέρονται στη προηγούμενη παράγραφο.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ 1 Ν. 2961/2001 κτήση περιουσίας αιτία θανάτου για την επιβολή του φόρου είναι η από α)κληρονομιά, κληροδοσία .....

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ 1 περ.α' του Ν. 2961/2001 σε φόρο υποβάλλεται περιουσία: α) η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως η οποία ανήκει είτε σε ημεδαπούς, είτε σε αλλοδαπούς.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2961/2001 υπόχρεος σε φόρο είναι ο δικαιούχος της κτήσης, σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά.

**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 τις διατάξεις του άρθρου 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 ίδιου νόμου.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 περ. Α. Αγοραία αξία του Ν. 2961/2001 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται 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 ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσοδος αυτών καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο, το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 41α του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για τα οικόπεδα ή τα γήπεδα, ως εξής: α).....β)για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 (Φ.Ε.Κ.245 Α΄) και των άρθρων 9 και 10 του Ν.2961/2001

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν. 1521/1950 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται 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, ή 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 του άρθρου 63 παρ.2 του Ν.2961/2001, η προθεσμία για την υποβολή δήλωσης αρχίζει: α) από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους, β) από τη δημοσίευση της διαθήκης, για τους εκ διαθήκης κληρονόμους ή κληροδόχους,.....

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 παρ.3 του Ν.2961/2001, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων μπορεί να γίνεται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και προσωρινά με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που έχει, τα βιβλία τιμών που τηρεί ή άλλα τυχόν στοιχεία που θα αποκτήσει, που σημαίνει ότι δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα.

**Επειδή**, με την ΠΟΛ 1079/2004, με θέμα: Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου, παρέχονται οδηγίες:

1. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, για τον υπολογισμό του φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, μεγάλης ακίνητης περιουσίας και ειδικού φόρου επί των ακινήτων, λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

2. Κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας παρουσιάζονται οι πιο κάτω περιπτώσεις:

A.....

B. Αυτές που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου κατά το χρόνο φορολογίας δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, οπότε λαμβάνεται υπόψη και συνεκτιμάται κυρίως η αξία των ιδίων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων, η οποία προκύπτει από δηλώσεις (κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής, μεταβίβασης με επαχθή αιτία), καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους ([άρθρο 10, ενότητα Α του Ν. 2961/2001, παρ. 2 άρθρου 3 του Α. Νόμου 1521/1950](#)).

Γ. Εκείνες που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου κατά το χρόνο φορολογίας ισχύει το μικτό σύστημα, δηλαδή υπολογίζεται χωριστά η αξία του οικοπέδου ([άρθρο 10, ενότητα Γ του Νόμου 2961/2001](#)). Στις περιπτώσεις αυτές, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, σύμφωνα με το οποίο λαμβάνονται υπόψη οι τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου και οι συντελεστές αυξομείωσής τους, που καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις, ενώ για το οικόπεδο λαμβάνεται υπόψη η αγοραία αξία του.

3. Παρά τη σταδιακή επέκταση και εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος, υπάρχουν ανέλεγκτες υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί σε χρόνο προγενέστερο της εφαρμογής του στη συγκεκριμένη περιοχή και οι αξίες των ακινήτων υπολογίζονται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, έστω κι αν κατά το χρόνο του

ελέγχου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα. Αυτό, έχει σαν αποτέλεσμα πολύ συχνά κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας να είναι αυτή μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία του πρώτου χρόνου της εφαρμογής και τούτο γιατί με το αντικειμενικό σύστημα οι οριζόμενες αξίες είναι - κατά τεκμήριο - πολύ μικρότερες από τις πραγματικές, αφενός γιατί αποτελούν πρόταση της διοίκησης προς τον πολίτη και αφετέρου για να καθιερωθεί το σύστημα στη συνείδηση των φορολογούμενων και να γίνει αποδεκτό από αυτούς.

4. Για το λόγο αυτό, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης και της εμπέδωσης κλίματος εμπιστοσύνης στις σχέσεις κράτους - πολίτη και επειδή σε πολλές περιοχές οι αξίες των ακινήτων που προκύπτουν με το αντικειμενικό σύστημα της πρώτης εφαρμογής είναι πολύ χαμηλότερες από τις αξίες που προσδιορίζονται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής, **παρακαλούμε, στις περιπτώσεις αυτές κατά τη διενέργεια του ελέγχου να λαμβάνετε υπόψη σας τόσο τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής όσο και τις αντικειμενικές αξίες της πρώτης εφαρμογής του συστήματος**, ούτως ώστε κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων των υποθέσεων αυτών, αυτή να μην αποκλίνει σημαντικά από την αξία που προκύπτει κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος στην περιοχή.

**Επειδή**, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1129/2004, με θέμα τον προσδιορισμό αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου:

Με την υπ' αριθ. 1062222/198/0013/[ΠΟΛ.1079/27.7.2004](#) εγκύκλιό μας παρασχέθηκαν οδηγίες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου.

Με αφορμή ερωτήματα που τέθηκαν μέχρι σήμερα για το θέμα αυτό, σας παρέχουμε τις **ακόλουθες διευκρινίσεις**:

α) Σε όσες υποθέσεις διαπιστώνεται απόκλιση μεγαλύτερη του διπλασίου μεταξύ αντικειμενικών αξιών (κατά το έτος της πρώτης εφαρμογής του συστήματος) και της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας, κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου θα λαμβάνεται ο μέσος όρος των δύο ανωτέρω τιμών.

**Στις περιπτώσεις που η απόκλιση είναι μικρότερη του διπλασίου, η οριστικά προσδιοριζόμενη αξία δε θα πρέπει να αποκλίνει σημαντικά από τις αντικειμενικές αξίες του έτους της πρώτης εφαρμογής του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.**

Εξυπακούεται ότι η απόκλιση αυτή θα πρέπει να προκύπτει από την οικεία έκθεση ελέγχου, στην οποία θα αναγράφονται τόσο τα συγκριτικά στοιχεία όσο και κατά προσέγγιση η αντικειμενική αξία των ακινήτων (χωρίς τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού αξίας).

β) Η αξία κατά τα ανωτέρω προσδιορίζεται τόσο κατά το στάδιο του ελέγχου, όσο και κατά το στάδιο του συμβιβασμού μετά την έκδοση του οικείου φύλλου **ελέγχου**.

**Επειδή**, λόγω του ότι ή τιμή βάσει του ελέγχου που διενεργήθηκε για τα επίδικα ακίνητα στον οικισμό Άνω Λουτρού του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας προσδιορίστηκαν μεν με βάση το μέσο όρο των δύο τιμών, αλλά σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1129/2004, **δε θα πρέπει να αποκλίνει σημαντικά από τις αντικειμενικές αξίες του έτους της πρώτης εφαρμογής του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.**



**Επειδή**, οι αποκλίσεις μεταξύ των αντικειμενικών τιμών και αυτών που προσδιόρισε ο έλεγχος διαμορφώνονται σε ποσοστά από 14% μέχρι 23% ως φαίνεται στο παρακάτω πίννακα:

ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΘΕΝΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.		
	ΑΝΤΙΚ/ΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	ΕΛΕΓΧΟΥ	ΑΠΟΚΛΙΣΗ
6.170,13 τ.μ.	17,15	21,08	23%
6.786,51 τ.μ.	23,27	26,64	14%
10.264,82 τ.μ.	18,02	21,51	19%

**Επειδή**, η απόκλιση της τιμής ανά τ.μ. για τα ως άνω επίδικα ακίνητα δεν θα πρέπει να είναι σημαντική.

**Επειδή**, η απόκλιση της τάξης του 14% από την αντικειμενική τιμή ως έχει υπολογισθεί από τον έλεγχο για το 2<sup>ο</sup> ακίνητο, πρέπει να τύχει εφαρμογής και για τα υπόλοιπα.

**Επειδή**, σύμφωνα με τα παραπάνω οι τιμές βάσει της παρούσας απόφασης διαμορφώνονται ως κάτωθι:

ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΘΕΝΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.		
	ΑΝΤΙΚ/ΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	Δ.Ε.Δ.	ΑΠΟΚΛΙΣΗ
6.170,13 τ.μ.	17,15	19,5	14%
6.786,51 τ.μ.	23,27	26,64	14%
10.264,82 τ.μ.	18,02	20,5	14%

**Κατά συνέπεια η αξία των επίδικων ακινήτων προσδιορίζεται ως ακολούθως:**

Περιγραφή Ακινήτου	Δηλωθείσα Αξία	Αντικειμεν. Αξία	Αξία Ελέγχου	Αξία βάσει παρούσας Απόφασης ΔΕΔ	Διαφορά
Οικόπεδο έκτασης 6.170,13τ.μ.	55.531,00€ 6.170,13χ9€	105.828,42€ 6.170,13χ17,15€	130.066,34€ 6.170,13χ21,08€	117.232,47€ 6.170,13 χ19€	12.833,87€
Οικόπεδο έκτασης 6.786,51 τ.μ.	54.292,00€ 6.786,51χ8€	157.917,88€ 6.786,51χ23,27€	180.659,43 6.786,51 χ26,64€	169.662,75€ 6.786,51 χ25€	10.996,68€ <sup>1</sup>
Οικόπεδο έκτασης 10.264,82τ.μ.	61.708,00€ 10.264,82χ6€	184.951,19€ 10.264,82χ18,02€	220.796,28 10.264,82 χ21,51€	195.031,58€ 10.264,82 χ19€	25.764,70€

**Επειδή**, κατά τα λοιπά οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 27-09-2022 έκθεση ελέγχου προσδιορισμού αγοραίας αξίας των οικοπέδων στον **οικισμό Κάτω Λουτρών του Δήμου Ξυλοκάστρου Κορινθίας της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου**, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη επιβολής, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες οι τιμές για τα ως άνω ακίνητα είναι αποδεκτές.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 Ν.3842/2010, :«Κατάταξη φορολογουμένων -φορολογικές κλίμακες» **Κατηγορία Α'**

Κλιμάκια (σε Συντελεστής Φόρος κλιμακίου Φορολογητέα περιουσία Φόρος που αναλογεί  
ευρώ) κλιμακίου (%)

150.000		—	150.000	—
150.000	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10			

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 με θέμα Πρόστιμο ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης ορίζει ότι: 1. Αν το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση φορολογική δήλωση υπολείπεται του ποσού του φόρου που προκύπτει με βάση το διορθωτικό προσδιορισμό φόρου, ο φορολογούμενος υπόκειται σε πρόστιμο επί της διαφοράς που προκύπτει προς καταβολή ως εξής: α) δέκα τοις εκατό (10%) του ποσού της διαφοράς, εάν το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ποσοστό από πέντε (5%) έως είκοσι (20%) τοις εκατό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση, β) είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του ποσού της διαφοράς, αν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει το ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) έως πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση, γ) πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού της διαφοράς, αν το εν λόγω ποσό υπερβαίνει σε ποσοστό το πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 παρ. 1 του ΚΦΔ: «1. Αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλει τόκους επί του εν λόγω ποσού φόρου για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης ή τροποποιητικής δήλωσης καθώς και σε περίπτωση εκτιμώμενου, διορθωτικού ή προληπτικού προσδιορισμού του φόρου, ως αφετηρία υπολογισμού των τόκων λαμβάνεται η λήξη της προθεσμίας κατά την οποία θα έπρεπε να είχε αρχικά καταβληθεί, βάσει του νόμου, ο φόρος που προκύπτει από την εκπρόθεσμη ή τροποποιητική δήλωση ή από την πράξη προσδιορισμού».

**Επειδή**, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 21-04-2021 έκθεση ελέγχου προσδιορισμού φόρου κληρονομιάς της Δ.Ο.Υ. Πύργου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη επιβολής προστίμου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες.

### **Αποφασίζουμε**

Την **μερική αποδοχή** της από ...../07-11-2022 ενδικοφανούς προσφυγής της ....., κατοίκου Ζωγράφου, κατά της υπ' αριθ. Πρωτ. ....../27.09.2022 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κορίνθου .

**Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση: ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 850.455,64 ευρώ επιπλέον αξία επίπλων και σκευών 3.031,52ευρώ μείον έξοδα κηδείας 1500ευρώ ήτοι σύνολο προς εκκαθάριση 851.987,17ευρώ.**

**Φορολογικό έτος 2017 Κατηγορία Α' Ν.3842/2010 από 23.04.2010.**

**Προσδιορισμός φόρου βάσει της απόφασης ΔΕΔ**

<b>Για 150.000€ φόρος</b>	<b>0,00€</b>
<b>Για 150.000€ φόρος 1%</b>	<b>1.500,00€</b>
<b>Για 300.000€ φόρος 5%</b>	<b>15.000,00€</b>
<b>Για 257.874,17 φόρος 10%</b>	<b>25.787,41€</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>42.287,41€</b>
<b>Μείον Φόρος που έχει βεβαιωθεί</b>	<b>9.266,00€</b>
<b>Οφειλόμενος φόρος κατόπιν απόφασης ΔΕΔ</b>	<b>33.021,41€</b>
<b>Πρόστιμο αρ.58Ν.4174/2013 33.021,41Χ50%</b>	<b>16.510,70€</b>
<b>Τόκοι αρ. 53ΚΦΔ (60Χ0,73) =43,8%</b>	<b>14.463,37€</b>
<b><u>Σύνολο για καταβολή</u></b>	<b>63.995,48€</b>

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

Ακριβές Αντίγραφο  
Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.