



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Καλλιθέα 10.04.23

**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός Απόφ. 173

**ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

E-mail : ded.ath@aade.gr

## Α Π Ο Φ Α Σ Η

### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

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 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26-10-2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,

γ. της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017),

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 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών,

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»

4. Την από 27.12.22 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας «..... » με ΑΦΜ: ....., νομίμως εκπροσωπούμενης με έδρα τον Δήμο ..... ν. Αττικής , με έδρα το κατάστημα επί της οδού προέκτασης οδού ..... ΤΚ: ..... κατά της υπ' αρθ. ..../-12-2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Προισταμένης της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ με έτος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2017 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά

έγγραφα.

5. Την ανωτέρω Οριστική Πράξη της προϊσταμένης της ΔΟΥ ΣΥΡΟΥ καθώς και την από 24.11.22 έκθεση μερικού ελέγχου, ΦΠΑ επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη της οποίας αιτείται την ακύρωση. ως και την από 14.12.22 έκθεση μερικού ελέγχου ΦΠΑ επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη της οποίας αιτείται την ακύρωση. ακύρωση, καθώς και την από 04/12/2021 οικεία έκθεση ελέγχου.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης

Επί της από 27.12.22 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας «..... » με ΑΦΜ: ....., 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. ..../-12-2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ έτους φορολογίας 2017 επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας διαφορά φόρου ποσού 9024,53 πλέον πρόστιμο άρθ. 58 ΚΦΔ ποσού 4.512,27 € ήτοι συνολικός φόρος 13.536,80 €.

## ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στις 28.12.17 υπεβλήθη στη ΔΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ η υπ' αριθμ. .... Δήλωση φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με πωλητή τον ..... και αγοράστρια την εταιρεία «..... » με ΑΦΜ: ....., με την οποία δηλώθηκε η αγορά ενός οικοπέδου, εντός σχεδίου, το οποίο βρίσκεται στη θέση ..... της κτηματικής περιφέρειας του δήμου ΜΥΚΟΝΟΥ συνολικής εκτάσεως τ.μ 132,70 τ.μ., από την οποία ρυμοτομείται τμήμα αυτής 104,40 τμ εντός του οποίου υπάρχει κτίσμα (τύπου ανεμόμυλου) επιφανείας 28,30 €.

Κατά την υποβολή της δήλωσης ΦΜΑ η αξία των ως άνω μεταβιβαζόμενων ακινήτων προσδιορίστηκαν και δηλώθηκαν σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα τιμών του Ν.1249/82 και ειδικότερα η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε με τη χρήση του έντυπου 3 - Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου σε 169.830,18 € και η αντίστοιχη αξία του ανεμόμυλου προσδιορίστηκε με τη χρήση του έντυπου 2 - Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου «Επαγγελματική Στέγη» σε 53.070,99 €, ήτοι η συνολική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου δηλώθηκε με την ως άνω δήλωση ΦΜΑ στο ποσό των

**222.901,17 € (169.830,18 € + 53.070,99 €)**, με την οποία κατεβλήθηκε κύριος φόρος ποσού 6.687,04 € (δηλωθείσα αξία 222.901,17 € X 3%), πλέον δημ. φόρος ποσού 200,61 € (6.687,04 € X 3%), ήτοι συνολικός φόρος ποσού 6.887,65 €.

Μετά την παραλαβή της δήλωσης ΦΜΑ η Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ ,ως αρμόδια Δ.Ο.Υ. ελέγχου για τον έλεγχο της ακρίβειας και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του α. ν. 1521/1950 της ως άνω δήλωσης εξέδωσε την υπ' αριθ' ...../15.09.22 εντολή ελέγχου , στα πλαίσια της οποίας η προσφεύγουσα προσκόμισε το υπ' αριθ' ...../28.12.17 συνταχθέν συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμ/φου ..... από τον αντιπαραβολικό έλεγχο των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων και της υποβληθείσας δήλωσης ΦΜΑ δεν προέκυψαν διαφορές.

Η Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ λαμβάνοντας υπόψη της ότι :

α)η περιοχή των Ανεμόμυλων, στην οποία βρίσκεται το υπό κρίση μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν είχε ενταχθεί για το χρονικό διάστημα του ελέγχου στον αντικειμενικό προσδιορισμό και β)το ίδιο ακίνητο μεταβιβάσθηκε εκ νέου την 18.11.2020 , ήτοι μετά την πάροδο τριετίας από τον χρόνο φορολογίας του υπό κρίση μεταβιβαζόμενου ακινήτου προσδιόρισε την αξία ελέγχου του οικοπέδου με βάση συγκριτικά στοιχεία της περιοχής ..... , η οποία ανήλθε στο ποσό των 504.260,00 € και την αξία βάσει ελέγχου του ανεμόμυλου , με την χρήση τπου έντυπου Κ2 υπολογισμός αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια -Μονοκατοικία , η οποία ανήλθε στο ποσό των 10.697,40 € , ήτοι συνολική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου 514.957,40 € ( 504.260,00 € + 10.697,40 €).

**Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή την τροποποίηση της ανωτέρω πράξης, προβάλλοντας ότι:**

1)Απρόσφορο συγκριτικό στοιχείο - Αοριστία Σημειώματος Διαπιστώσεων Ελέγχου

2)Αν και ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου συντελέσθηκε με εσφαλμένο τρόπο, ήτοι με βάση το έντυπο 3 του αντικειμενικού προσδιορισμού, με επακόλουθο το μη ορθό υπολογισμό του οικοπέδου , εν τούτοις η αρμόδια Δ.Ο.Υ παρέλαβε την δήλωση ως ειλικρινή.

3)Η δηλωθείσα ανά m<sup>2</sup> τιμή μονάδας του οικοπέδου 1427,47 τμ είναι περίπου η ίδια με αυτές που προκύπτουν από τα τηρούμενα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ βιβλία τιμών πλησιόχωρων με το υπό κρίση ακίνητο ακινήτων, χωρίς ωστόσο ο έλεγχος να λάβει υπόψη του άλλες παραμέτρους που τυχόν επηρεάζουν την αγοραία αξία του ακινήτου (λ.χ.ρυμοτομούμενο ακίνητο )

**Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1587/50 ορίζονται ότι:**

**Αρθρο 1 παράγ.1**

Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήνσημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

**Αρθρο 1 παράγ.5**

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.

### **Άρθρο 3 παράγ.1 περίπ. ε'**

1. Δια τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπόψη η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου.

Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου.

### **Άρθρο 7 παράγ. 1**

Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη.

**Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Α.Ν. 1521/1950 ορίζονται ότι:**

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., προκειμένου να ενεργήσει τον έλεγχο της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης, αναθέτει την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου στους κατά την κρίση του κατάλληλους οικονομικούς ή άλλους δημοσίους υπαλλήλους οι οποίοι εξάγουν πόρισμα και καταρτίζουν αρχικά Σημείωμα με τις διαπιστώσεις του ελέγχου και εν συνεχεία φύλλο ελέγχου το οποίο κοινοποιείται στον υπόχρεο ή στον πληρεξούσιο του. Κατά το στάδιο αυτό, ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ελέγχει την ορθή και ακριβή δήλωση των περιγραφικών στοιχείων του μεταβιβασθέντος ακινήτου, τον ορθό τρόπο υπολογισμού της φορολογητέας του αξίας και τον ορθό υπολογισμό του οφειλόμενου φόρου. Στο στάδιο αυτό, η φορολογική αρχή μπορεί να καλεί τον φορολογούμενο να προσκομίσει κάθε αναγκαία κατά την κρίση της πληροφορία και στοιχείο το οποίο είναι χρήσιμο για τον προσδιορισμό της φορολογητέας ύλης.

**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,**

**Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 41 ιδίου νόμου (ΦΕΚΑ43/5-4-1982) με θέμα προσδιορισμός αξίας ακινήτων ορίζεται ότι: ο Υπουργός Οικονομικών λαμβάνει αποφάσεις με τις οποίες καθορίζονται οι ζώνες με την αξία γης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους, που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα δόμησης, εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και ναξία της γης. Επίσης, με απόφαση του, καταχωρούνται οι τιμές αφετηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομείωσης**

τους σε πίνακες, καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα, που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου. Στη συνέχεια, υπολογίζεται ο φόρος, βάσει του άρθρου 4 του Α.Ν. 1521/1950 και καταβάλλεται ολόκληρος με την υποβολή της δήλωσης, βάσει του άρθρου 8, του ίδιου νόμου. Όταν η δήλωση υποβάλλεται με τον αντικειμενικό τρόπο φορολόγησης, ο φόρος υπολογίζεται με βάση τα συνταχθέντα φύλλα υπολογισμού, εκτός αν το τίμημα της μεταβίβασης είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία φορολόγησης. Ο Προϊστάμενος της αντίστοιχης Δ.Ο.Υ. υποχρεούται στην παραλαβή της δήλωσης, ενώ στη συνέχεια έχει δικαίωμα, μετά την παραλαβή του αντιγράφου του συμβολαίου που θα συνταχθεί με βάση τη συγκεκριμένη δήλωση και πριν συμπληρωθεί ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου, να διενεργήσει τακτικό έλεγχο. Κατά το δεύτερο στάδιο, διενεργείται ο τακτικός έλεγχος της υποβαλλόμενης δήλωσης, βάσει του άρθρου 10 του Α.Ν. 1521/1950.

**Ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας για χρήση απρόσφορου συγκριτικού στοιχείου - Αοριστία Σημειώματος Διαπιστώσεων Ελέγχου.**

**Επειδή** η προσφεύγουσα εταιρεία ισχυρίζεται ότι η Φορολογική Αρχή χρησιμοποίησε κατά την μεταβίβαση του ακινήτου στις 28.12.17 ως συγκριτικό στοιχείο την μεταβίβαση εκ νέου του ιδίου ακινήτου που συντελέστηκε την 18.11.20 χωρίς επαχθή αιτία (πώληση έναντι τιμήματος) συνεπεία διάσπασης της της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «..... Α.Ε. ....» για την οποία δεν καταβλήθηκε φόρος.

**Επειδή** η προσφεύγουσα εταιρεία σε κανένα σημείο του ελέγχου δεν επικαλέστηκε κάποιο πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό κρίση μεταβιβαζόμενου ακινήτου ούτε προσκόμισε 'σχετικό συμβόλαιο που να αφορά ομοειδές ακίνητο με το ακίνητο του οποίου θα προσδιορισθεί η αγοραία αξία.

**Επειδή** η Φορολογική Αρχή κατά την διαδικασία του προσδιορισμού της αγοραίας αξίας του υπό κρίση μεταβιβαζόμενου ακινήτου επικαλέστηκε το γεγονός ότι το ίδιο ακριβώς ακίνητο μεταβιβάστηκε μεταγενέστερα με την ...../18-11-2020 δήλωση ΦΜΑ, για την οποία ο έλεγχος που αφορά την μεταβίβαση του ίδιου ακινήτου από την ελεγχόμενη στην εταιρεία ..... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με Α.Φ.Μ. .... έλαβε υπόψη του ότι :

α) στην συγκεκριμένη θέση των παραδοσιακών ανεμόμυλων - ..... δεν υπάρχουν συγκριτικά. β) Τα τελευταία συγκριτικά που έχουν καταχωρηθεί στο Βιβλίο Τιμών από το ένα άκρο της Χώρας μέχρι το άλλο άκρο είναι τα:

- ΦΜΑ ...../2019, κείμενο στη ..... , εκτάσεως 294,40 τ.μ. πρὸς 1300 €/τμ

- Ζ ...../2018 κείμενο στη ..... εκτάσεως 952 τ.μ. πρὸς 1300 €/τμ

- ΦΜΑ ...../2019 κείμενο στη ..... εκτάσεως 1591 πρὸς 1400 €/τμ

- ΦΜΑ ...../2018 κείμενο στη ..... εκτάσεως 752,92 πρὸς 2131 €/τμ

γ) Η συγκεκριμένη θέση των ανεμόμυλων σαφώς υπερτερεί από όλες τις προαναφερθείσες αφού είναι τοποθεσία μοναδικού κάλλους και αποτελεί διαφήμιση για την Μύκονο

**Επειδή**, όπως έχει γίνει ερμηνευτικώς δεκτό, τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται

για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας θα πρέπει να είναι: α) **ομοειδή με το ακίνητο** του οποίου θα προσδιορισθεί η αγοραία αξία, και β) **πρόσφορα με αυτό, τόσο τοπικά όσο και χρονικά**. Με τον όρο «ομοειδή» εννοείται ότι τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία πρέπει να μοιάζουν με εκείνο του οποίου θα προσδιορισθεί η αγοραία αξία, τόσο ως προς το είδος και τη μορφή όσο και ως προς τη χρήση για την οποία προορίζεται,... Ως προς το «πρόσφορο» των στοιχείων που χρησιμοποιούνται για να προσδιορισθεί (με σύγκριση μεταξύ τους) η αγοραία αξία κάποιου άλλου ακινήτου η ιδιότητα αυτή πρέπει να εξετάζεται τόσο τοπικά όσο και χρονικά. α) Τοπικά πρόσφορο είναι το συγκριτικό στοιχείο που βρίσκεται κοντά στο κρινόμενο και η θέση του είναι παρόμοια μ' αυτό. β) Χρονικά πρόσφορο είναι το συγκριτικό στοιχείο που διαμορφώθηκε σε χρόνο πολύ κοντινό με εκείνον κατά τον οποίον θέλουμε να προσδιορίσουμε την αξία κάποιου ακινήτου [Η φορολογία κληρονομιών δωρεών & γονικών παροχών, 5η έκδοση, Τόμος Α' σελ. 367-369, Ιωάννης Φωτόπουλος]

Ως εκ τούτου ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας για χρήση απρόσφορου συγκριτικού στοιχείου κατά την διαδικασία του προσδιορισμού της αγοραίας αξίας του υπό κρίση στοιχείου δεν γίνεται δεκτός ως νόμω και ουσία αβάσιμος, δεδομένου ότι ως συγκριτικό στοιχείο ελήφθη η αξία μεταβίβασης του ιδίου ακινήτου (ΦΜΑ ...../18.11.20) το οποίο απέχει μόλις τρία έτη από το χρόνο φορολογίας, ενώ δεν προσδιορίστηκε από την προσφεύγουσα άλλο πρόσφορο στοιχείο για το οποίο θα μπορούσε να ληφθεί υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του επίμαχου ακινήτου.

Ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι αν και ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου συντελέστηκε με εσφαλμένο τρόπο, ήτοι με βάση το έντυπο 3 του αντικειμενικού προσδιορισμού, με επακόλουθο το μη ορθό υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, του προκύπτοντος κύριου φόρου και του προστίμου ανακρίβειας της δήλωσης ΦΜΑ εν τούτοις η αρμόδια Δ.Ο.Υ παρέλαβε την δήλωσή ως ειλικρινή.

**Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 23 (Εξουσίες Φορολογικής Διοίκησης) του ΚΦΔ ορίζεται ότι :**

Η Φορολογική Διοίκηση έχει την εξουσία να επαληθεύει, να ελέγχει και να διασταυρώνει την εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων εκ μέρους του φορολογούμενου, την ακρίβεια των φορολογικών δηλώσεων που υποβάλλονται σε αυτήν και να επιβεβαιώνει τον υπολογισμό και την καταβολή του οφειλόμενου φόρου, διενεργώντας έλεγχο σε έγγραφα, λογιστικά στοιχεία και στοιχεία γνωστοποιήσεων και παρόμοιες πληροφορίες, θέτοντας ερωτήσεις στον φορολογούμενο και σε τρίτα πρόσωπα, ερευνώντας εγκαταστάσεις «και μέσα μεταφοράς» που χρησιμοποιούνται για τη διενέργεια επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις διαδικασίες "και χρησιμοποιώντας μεθόδους" που προβλέπονται στον Κώδικα.

**Επειδή η προσφεύγουσα εταιρεία ισχυρίζεται ότι αν και στην υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου συντελέστηκε με εσφαλμένο τρόπο η Φορολογική Αρχή αν και παρέλαβε αυτήν θεωρώντας την ειλικρινή.**

**Επειδή** εν προκειμένω για την υπό κρίση μεταβίβαση υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ η υπ' αριθμ. ....../2017 δήλωση φόρου μεταβίβασης στην οποία η συμβολαιογράφος που συνέταξε αυτήν για τον προσδιορισμό της αξίας του κρινόμενου οικοπέδου θεώρησε εσφαλμένως ότι στην περιοχή του ακινήτου έχει επεκταθεί το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και με βάση το έντυπο 3 - Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Οικοπέδου, εφαρμόζοντας ανύπαρκτους Συντελεστές: Τιμής Ζώνης (TZ), συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ), συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) και τιμή οικοπέδου (ΤΟ), προσδιορίζοντας έτσι την αξία του οικοπέδου στο ποσό των 169.830,18 € και για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου που υπάρχει στο οικόπεδο με βάση το έντυπο 2- Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου «Επαγγελματική Στέγη » εφαρμόζοντας ανύπαρκτους Συντελεστές : Τιμής Ζώνης (TZ), συντελεστής πρόσοψης , συντελεστής ορόφου , Επιφάνεια ,συντελεστής επιφάνειας, συντελεστής παλαιότητας, συντελεστής αποπεράτωσης, συντελεστής τρόπου κατασκευής, συντελεστής εξοπλισμού, συντελεστής με βάση τον εξοπλισμό προσδιορίζοντας έτσι την αξία του ακινήτου (ανεμόμυλου) σε 53.070,99 €

**Επειδή** η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κατά τον έλεγχο έκανε δεκτή την δήλωση της προσφεύγουσας ότι το υπό κρίση μεταβιβαζόμενο ακίνητο χρησιμοποιείται ως κατοικία για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας αυτού έλαβε υπόψη της το έντυπο Κ2 υπολογισμός αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια - Μονοκατοικία εφαρμόζοντας τους ακόλουθους Συντελεστές: Κόστος εκκίνησης ανά Μ<sup>2</sup> κτίσματος , ισοδύναμη επιφάνεια, συντελεστής μεγέθους, συντελεστής τρόπου κατασκευής , συντελεστής τρόπου αποπεράτωσης, συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζοντας έτσι την αξία του ακινήτου (ανεμόμυλου) σε 10.697,40 € . Περαιτέρω η αρμόδια Δ.Ο.Υ. προσδιόρισε την φορολογητέα αξία του οικοπέδου με συγκριτικά στοιχεία της περιοχής ..... , δεδομένου ότι η περιοχή των Ανεμόμυλων δεν εντάχθηκε στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών του ν. 1249/82.

**Επειδή** από κανένα σημείο του ελέγχου δεν προκύπτει ότι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ έκρινε την υπ' αριθ' ...../20.12.17 υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ ειλικρινή , τουναντίον κατά την παραλαβή αυτής αναγράφηκε στο σώμα της δήλωσης η ένδειξη «προσοχή ΕΛΕΓΧΟΣ ! αφορά τον ανεμόμυλο και έχει εκτίμηση », συνεπεία της οποίας διενεργήθηκε ο παρών έλεγχος.

**Επειδή** στο υποβληθέν έντυπο της υπ' αριθ' ...../20.12.17 υποβληθείσας δήλωσης ΦΜΑ αναγράφεται η ένδειξη 2Α ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (αντικειμενικό σύστημα) με τα δεδομένα του οποίου η αρμόδια Δ.Ο.Υ ΜΥΚΟΝΟΥ παρέλαβε την υπ' αριθ' ...../20.12.17 υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ υπολογίζοντας τον προς καταβολή βάσει δήλωσης ΦΜΑ, χωρίς

να αναφέρεται πουθενά σ' αυτήν ένδειξη για αναγραφή προσδιορισθείσας κατ' εκτίμηση φορολογητέας αξίας.

Ετσι ορθώς η Δ.Ο.Υ ΣΥΡΟΥ ως αρμόδια Δ.Ο.Υ. ελέγχου μετά τον έλεγχο της τυπικής ορθότητας των δηλωθέντων στοιχείων από την Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ εξέδωσε εντολή ελέγχου για την υπ' αρθ' ...../20.12.17 υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ και επομένως ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας για εσφαλμένο προσδιορισμό της αξίας του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου δεν γίνεται δεκτός ως νόμω και ουσία αβάσιμος.

**Ως προς τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι η δηλωθείσα ανά m<sup>2</sup> τιμή μονάδας του οικοπέδου 1427,47 τμ είναι περίπου η ίδια με αυτές που προκύπτουν από τα τηρούμενα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΜΥΚΟΝΟΥ βιβλία τιμών πλησιόχρων με το υπό κρίση ακίνητο ακινήτων, χωρίς ωστόσο ο έλεγχος να λάβει υπόψη του άλλους παραμέτρους που τυχόν επηρεάζουν την αγοραία αξία του ακινήτου (λ.χ. ρυμοτομούμενο ακίνητο, περιορισμοί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία )**

**Επειδή από την Έκθεση ελέγχου της Φορολογικής Αρχής προκύπτουν ότι:**

α) το υπό κρίση μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στο πιο προβεβλημένο τουριστικά σημείο της νήσου Μυκόνου και είναι μοναδικού κάλλους και αποτελεί το ίδιο αξιοθέατο και σημείο αναφοράς για το νησί της Μυκόνου.

β) η επικαλούμενη δηλωθείσα τιμή μονάδας του οικοπέδου 1427,47€/m<sup>2</sup> αφορά ακίνητα που βρίσκονται εντός του αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών , η τιμή μονάδας των οποίων **διαφέρει κατά πολύ** από την τιμή μονάδας των ακινήτων που βρίσκονται εντός οικισμού και η αγοραία αξία τους προσδιορίζονται με την επίκληση συγκριτικών στοιχείων όμορων οικοπέδων .

**Επειδή ο έλεγχος χρησιμοποίησε ως συγκριτικό στοιχείο την προσδιορισθείσα αξία κατά την μεταβίβαση του ιδίου ακινήτου που πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα την 18.11.20 κατά την οποία προσδιόρισε την τιμή μονάδας του οικοπέδου ανά m<sup>2</sup> σε 5.000,00 € , λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη του ότι τμήμα του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου εκτάσεως 104,40 m<sup>2</sup> είναι ρυμοτομούμενο την οποία αποδέχθηκε χωρίς επιφύλαξη η αγοράστρια .**

**Επειδή το υπό κρίση μεταβιβαζόμενο ακίνητο διέθετε τα ίδια χαρακτηριστικά στοιχεία τόσο στις 20.12.17(χρόνος δεύτερης μεταβίβασης) όσο και στις 18.11.20 (χρόνος πρώτης μεταβίβασης) σχετικά με τούς περιορισμούς του από την Αρχαιολογική και Πολεοδομική Υπηρεσία τα οποία ο έλεγχος έλαβε υπόψη του για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του υπό κρίση μεταβιβαζόμενου ακινήτου.**

Ως εκ τούτου ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι ο έλεγχος δεν έλαβε υπόψη του τα ίδια χαρακτηριστικά που τυχόν επηρεάζουν την αγοραία αξία του ακινήτου (λ.χ. ρυμοτομούμενο ακίνητο, περιορισμοί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία ) δεν γίνεται δεκτός ως νόμω και ουσία αβάσιμος.



**Επειδή**, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 14/12/2022 Έκθεση Ελέγχου Προσδιορισμού ΦΜΑ κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες,

### **Αποφασίζουμε**

την **απόρριψη** της από 27.12.22 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας «..... » με ΑΦΜ: ..... και την **επικύρωση** της υπ' αριθ. ..../-12-2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου της Προισταμένης της Δ.Ο.Υ. ΣΥΡΟΥ  
**Οριστική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος-καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:**  
**Χρόνος Φορολογίας 2017**

	Βάσει δήλωσης	Βάσει ελέγχου	Βάσει ΔΕΔ	Διαφορά
Φορολογητέα αξία	222.901,17 €	514.957,40 €	514.957,40 €	292056,23
Αναλογών φόρος 3%	6687,04 €	15448,72 €	15448,72 €	8761,68
Δημοτ.φόρος	200,61 €	463,46 €	463,46 €	262,85
Σύνολο Φόρου	6887,65 €	15.912,18 €	15.912,18 €	9024,53
Πρόστιμο άρθ. 58 ΚΦΔ		4512,27 €	4512,27 €	4512,27
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>20424,45</b>	<b>20424,45</b>	<b>13.536.80</b>

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία, στον **υπόχρεο**.

Ακριβές Αντίγραφο  
Ο/Η Υπάλληλος του τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
Η προϊσταμένη της Υπ/νσης Επανεξέτασης**

**ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ**

**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.





---

i