



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 28-04-2023

Αριθμός απόφασης: 269

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α6

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604562

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 1036960 ΕΞ 2017/10-03-2017 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 968/22-03-2017) 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 (Β' 1440),

δ. του άρθρου έκτου, παρ. 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), καθώς και της υπ' αριθ. Α 1273/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 5597/21-12-2020),

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 με ημερομηνία κατάθεσης **11-01-2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή του «.....», με **Α.Φ.Μ.**, κατοίκου, κατά της με αριθ. /15-12-2022 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.), του Προϊσταμένου του 4^{ου} ΕΛ.ΚΕ. Αττικής και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την ως άνω πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α6 τμήματος της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **11-01-2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του «.....», με **Α.Φ.Μ.**, 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. /15-12-2022 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.), του Προϊσταμένου του 4^{ου} ΕΛ.ΚΕ. Αττικής, καταλογίστηκε στον προσφεύγοντα διαφορά κύριου φόρου ποσού 6.194,64€, πλέον πρόσθετος φόρος άρθ. 58 του Κ.Φ.Δ. ποσού 3.097,32€, ήτοι συνολικό ποσό για καταβολή 9.291,96€.

Ο προσφεύγων, στις 03-09-2021 υπέβαλε στη Δ.Ο.Υ. Ελευσίνας την με αριθ. /2021 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου (αρ. πρωτ. /02-09-2021), με την οποία δήλωσε την αγορά κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 100% ενός οικοπέδου επιφανείας 3.295,19 τ.μ., και δη την 6 τελική ιδιοκτησία του Ο.Τ. του σχεδίου ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, στη θέση, Δημ. Ενοτ. Μεγαρέων, Δημ. Κοιν. Μεγαρέων, με πρόσοψη σε ανώνυμη εγκεκριμένη οδό η οποία φέρει τον αριθ. στην πράξη εφαρμογής.

Η αξία του εν λόγω ακινήτου δηλώθηκε από τον προσφεύγοντα στο ποσό των 63.141,00€, ενώ η προσωρινή του αξία προσδιορίστηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., βάσει συγκριτικών στοιχείων, σε 263.615,00€. Ο προσφεύγων δεν δέχθηκε την ως άνω προσωρινή αξία και ως εκ τούτου κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο που προέκυψε, βάσει της δήλωσής του (ποσό πληρωμής 1.951,06€).

Εν συνεχεία, εκδόθηκε από τον Προϊστάμενο του 4^{ου} ΕΛ.ΚΕ. Αττικής (λόγω αρμοδιότητας) η υπ' αριθ. /19-09-2022 εντολή μερικού ελέγχου προκειμένου να προσδιοριστεί η προσωρινή αξία του ακινήτου.

Ο έλεγχος, έλαβε υπόψη του ως συγκριτικό στοιχείο, την υπ' αριθ. /2020 δήλωση Φ.Μ.Α., η οποία έχει οριστικοποιηθεί και σύμφωνα με την οποία μεταβιβάστηκε το ½ οικοπέδου επιφανείας 2.461,64τ.μ., στην ίδια περιοχή, στο Ο.Τ., προς 70,00€ το τ.μ..

Ο έλεγχος έκρινε ότι το κρινόμενο πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο μεταβίβασης, ότι δεν πρόκειται για ποσοστά εξ' αδικαιρέτου και προσδιόρισε την αξία σε 80,00€ ανά τ.μ., ήτοι συνολική αξία 3.295,19τ.μ. * 80,00€/τ.μ.= 263.615,00€.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη, προβάλλοντας τους κάτωθι ισχυρισμούς:

- Η αξία του οικοπέδου είναι εξωπραγματική, δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου και κανένα άλλο οικόπεδο στην περιοχή δεν έχει πουληθεί στη αξία των 80,00€ ανά τ.μ.
- Κακώς χρησιμοποιήθηκε ένα και μόνο συγκριτικό για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου.

Ο προσφεύγων προς επίρρωση των ισχυρισμών του προσκόμισε τα κάτωθι συμβόλαια μεταβίβασης:

1) Το υπ' αριθ. /01-07-2020, της Συμβ/φου Μεγάρων, με δηλωθείσα αξία 62.000,00€ και προσωρινή αξία Δ.Ο.Υ. 178.962,45€, σύμφωνα με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο και δη στην τελική ιδιοκτησία του Ο.Τ. του σχεδίου περιοχής ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ στη θέση, της Κτηματικής Περιφέρειας του Δήμου Μεγαρέων, Δημοτικής Ενότητας Μεγαρέων Δημ. Κοιν. Μεγαρέων, Περιφ/κής Ενότητας Δυτικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής.

Το άνω ακίνητο κατά τη σημερινή μορφή και κατάστασή του εμφανίζεται στο από 26 Ιουνίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Τεχνολόγου Τοπογράφου Μηχ/κού, το οποίο έχει εμβαδόν (3.376,65 τ. μ.), βρίσκεται εντός σχεδίου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες Πολεοδομικές διατάξεις.

2) Το υπ' αριθ. /28-01-2021, της Συμβ/φου Μεγάρων, με δηλωθείσα αξία 100.000,00€ και προσωρινή αξία Δ.Ο.Υ. 106.300,00€, σύμφωνα με το οποίο μεταβιβάστηκε οικόπεδο και δη στην τελική ιδιοκτησία 3 του Ο.Τ. του σχεδίου περιοχής ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ στη θέση, της Κτηματικής Περιφέρειας του Δήμου Μεγαρέων, Δημοτικής Ενότητας Μεγαρέων Δημ. Κοιν. Μεγαρέων, Περιφ/κής Ενότητας Δυτικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής.

Το άνω ακίνητο κατά τη σημερινή μορφή και κατάστασή του εμφανίζεται στο από Μαΐου 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Υπομηχ/κού, και έχει έκταση (2.004,67τ.μ), είναι άρτιο και επιτρέπεται η ανοικοδόμηση σ' αυτό και υπόκειται σε εισφορά γης και χρήματος ως νεοενταχθείσα περιοχή.

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθ. 8 του α.ν. 1521/1950, ορίζεται ότι:

«2. Μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας τους από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία. Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο (2) μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τα δικαιολογητικά, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.»

Επειδή με τις διατάξεις του άρθ. 41 «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων» του ν. 1249/1982, ορίζεται ότι: « 1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα.....».

Επειδή με τις διατάξεις του άρθ. 41α «Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης» του ν. 1249/1982, ορίζεται ότι:

«1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές τις 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 το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α)β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α').....».

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθ. 3 του α.ν. 1521/1950 (όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 1587/1950), ορίζεται ότι:

«2. Δια τον προσδιορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περυσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουσιν εξ ετέρων συμβολαίων ή εξ εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικών ή εξ άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή, κατά την κρίσιν του Οικον. Εφόρου. τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.».

Επειδή, τα προσκομισθέντα από τον προσφεύγοντα συμβόλαια, αποτελούν συγκριτικά στοιχεία καθώς σε αυτά αναγράφεται και η προσωρινή αξία που προσδιορίστηκε από την Δ.Ο.Υ.

Επειδή, τα συγκριτικά αυτά στοιχεία αφορούν στην ίδια περιοχή με το κρινόμενο όπως και το συγκριτικό στοιχείο που έλαβε υπόψη του ο έλεγχος.

Επειδή, από τα συγκριτικά αυτά στοιχεία (προσκομισθέντα συμβόλαια) προκύπτει ότι, η Δ.Ο.Υ. προσδιόρισε την προσωρινή αξία αυτών προς 53,00€ το τ.μ.:

α) Συμβόλαιο/01-07-2020: προσωρινή αξία Δ.Ο.Υ. 178.962,45€/3.376,65 τ. μ = 53,00€ ανά τ.μ.

β) Συμβόλαιο/28-01-2021: προσωρινή αξία Δ.Ο.Υ. 106.300,00€/2.004,67τ. μ = 53,00€ ανά τ.μ.

Επειδή, το κρινόμενο, σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο που έλαβε υπόψη του ο έλεγχος πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο μεταβίβασης, σύμφωνα και με την κρίση του ελέγχου, όμως μειονεκτεί σε σχέση με την έκτασή του.(το 1/2 του οικοπέδου επιφανείας 2.461,64τ.μ.< 3.295,19τ.μ. κρινόμενου).

Επειδή, το κρινόμενο, σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο με αριθ. συμβολαίου /01-07-2020, πλεονεκτεί ως προς τον χρόνο μεταβίβασης αλλά έχει την ίδια έκταση.

Επειδή, το κρινόμενο, σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο με αριθ. συμβολαίου /28-01-2021, έχει τον ίδιο χρόνο μεταβίβασης, μειονεκτεί ως προς την έκταση (2.004,67τ.μ< 3.295,19 τ.μ. κρινόμενου) αλλά πλεονεκτεί στο ότι δεν οφείλει εισφορά γης και χρήματος ως νεοενταχθείσα περιοχή.

Επειδή, όλα τα συγκριτικά στοιχεία και του ελέγχου και τα προσκομισθέντα είναι πρόσφορα τόσο χρονικά όσο και τοπικά.

Επειδή, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα ότι κακώς ελήφθη υπόψη ένα μόνο συγκριτικό στοιχείο κρίνεται βάσιμος γίνεται αποδεκτός. Ως εκ τούτου, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία, προσδιορίζουμε την αξία ανά τ. μ. στα 60,00€ και την συνολική αξία του ακινήτου σε: 3.295,19 τ.μ.* 60,00€ = 197.711,40€

Αποφασίζουμε

Την **μερική αποδοχή** της με ημερομηνία κατάθεσης **11-01-2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του «.....», με Α.Φ.Μ. και την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης, ως κάτωθι:

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

| | Βάσει δήλωσης | Βάσει ελέγχου | Βάσει απόφασης Δ.Ε.Δ. |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| Αξία ακινήτου | 63.141,00€ | 263.615,00€ | 197.711,40€ |
| Αναλογών φόρος μεταβίβασης 3% | 1.894,23€ | 7.908,45€ | 5.931,34€ |
| Δημ. φόρος ν.δ.3033/54 3% | 56,83€ | 237,25€ | 177,94€ |
| Μείον φόρος που έχει βεβαιωθεί | | 1.951,06€ | 1.951,06€ |

| | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Διαφορά φόρου | | 6.194,64€ | 4.158,22€ |
| Προσθ. Φόρος άρθ. 58 Κ.Φ.Δ. | | 3.097,32€ | 2.079,11€ |
| Σύνολο για καταβολή | 1.951,06€ | 9.291,96€ | 6.237,33€ |

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στην υπόχρεη.

Ακριβές αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος Διοικητικής
Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
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.