



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ Α5**

Ταχ. Δ/ση: Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213-1604576

E-Mail : [ded.ath@aaade.gr](mailto:ded.ath@aaade.gr)  
[a.tsironi@aaade.gr](mailto:a.tsironi@aaade.gr)

Καλλιθέα 26/05/2023

Αριθμός απόφασης 1365

## ΑΠΟΦΑΣΗ

### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63του 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), Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

2. Την αριθ. 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 από **30/01/2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....» και τον διακριτικό τίτλο «.....» (πρώην «.....»), με ΑΦΜ ..... κατά της υπ' αριθ. ....../27.12.2022 **Πράξης Οριστικού Διορθωτικού Προσδιορισμού** Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) του 3ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής βάσει της υπ'

αριθ. ....../2021 Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου, βάσει της οποίας προέκυψε διαφορά φόρου ποσού **8.938,00€** του Προϊσταμένου του 3ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ. ....../10.12.2021 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Κορωπίου.

6.Τις απόψεις του 3ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής..

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **30/01/2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....» και τον διακριτικό τίτλο «.....» (πρώην .....), 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:

## **ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Από τον Προϊστάμενο του 3ο ΕΛ.ΚΕ. Αττικής εκδόθηκε η με αριθμό ....../6-9-2022 εντολή μερικού φορολογικού ελέγχου φορολογίας κεφαλαίου για τον φορολογικό έλεγχο της Δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου με αρ. ....../13-1-2021.

Ειδικότερα, η προσφεύγουσα εταιρεία με το υπ' αρ. ....../28-1-2021 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών ..... προέβη σε αγορά ενός οικοπέδου μετά του ισογείου καταστήματος επ' αυτού. Το οικόπεδο είναι συνολικής εκτάσεως 4.557,55 τ.μ ευρισκόμενο στη θέση «.....» του δήμου Παιανίας, εντός σχεδίου , με πρόσοψη ..... και στο Ο.Τ ..... ενώ το ισόγειο κατάστημα έχει εμβαδό 1.486,78 τ.μ. Για την ανωτέρω μεταβίβαση υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ Κορωπίου η με αρ. ....../13-1-2021 Δήλωση ΦΜΑ όπου τα αντισυμβαλλόμενα μέρη δήλωσαν ως αξία μεταβίβασης την αντικειμενική αξία του καταστήματος, ήτοι 1.124.013,24 ευρώ και το ποσό των 1.395.986,76 ως δηλωθείσα αξία του οικοπέδου, αφού κατά το χρόνο της μεταβίβασης η περιοχή βρισκόταν εκτός συστήματος αντικειμενικών αξιών ακινήτων. Ωστόσο, η αρμόδια Δ.Ο.Υ Κορωπίου προσδιόρισε την αξία του υπό μεταβίβαση τότε οικοπέδου στο ποσό των **2.278.775,80** ευρώ και συνολικά την αξία και των δύο ακινήτων στο ποσό των 3.402.788,24 ευρώ, **αξία που δεν αποδέχθηκε η αγοράστρια και ήδη προσφεύγουσα.**

Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε από το 3ο ΕΛ.ΚΕ, την επεξεργασία των δεδομένων και στοιχείων που τέθηκαν υπόψη του ελέγχου από την προσφεύγουσα, καθώς και από την επεξεργασία των στοιχείων που τηρούνται σε ηλεκτρονική μορφή στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων, ο έλεγχος εκτιμώντας τα πραγματικά περιστατικά και κατ' εφαρμογή της οικείας νομοθεσίας περί μεταβιβάσεων ακινήτων προέβησε διαπιστώσεις, τις

οποίες περιέλαβε στο με αριθ. ....../2022 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου, βάσει των άρθρων 28 & 62 ν.4987/2022. Επί του ως άνω σημειώματος, η προσφεύγουσα υπέβαλε τις απόψεις της διά του με αριθ. πρωτ. ....../3-11-2022 απαντητικού υπομνήματος, και αφού ελήφθησαν υπόψη από τον έλεγχο εκδόθηκε η από 27-12-2022 Έκθεση μερικού ελέγχου Φορολογίας Κεφαλαίου ΦΜΑ, μετά της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 ο οποίος κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α΄) σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.1587/1950, ορίζεται ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών ... 4. **Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία** την οποία έχει το ακίνητο ... κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως» και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ίδιου νόμου: «2. **Δια τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου** ή ... λαμβάνονται υπ' όψει και **συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν 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 Οικ. Εφόρου τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου».

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου άρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του Ν.1587/1950, 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 στην 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 μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. ... 3. Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερα από την αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία. 4. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, **ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις**, χωρίς η ανώτερο) προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου,

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακίνητων».

Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράφει σε αυτή την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος.

Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, όπως εν προκειμένω, **κατά την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε.** Κατά την υποβολή της δήλωσης και μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργασίμων ημερών, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου και ο αγοραστής έχει πλέον το δικαίωμα μέσα σε δίμηνη ανατρεπτική προθεσμία από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση σύμφωνα με την ορισθείσα προσωρινή αξία και να καταβάλλει χωρίς πρόστιμο τους αναλογούντες φόρους. Σε περίπτωση που δεν υποβάλει την πιο πάνω συμπληρωματική δήλωση, ενεργείται έλεγχος από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αξίας, χωρίς να τον δεσμεύει πλέον η προεκτίμηση και στη συνέχεια εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου. Κατά της οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, ο φορολογούμενος έχει δικαίωμα να υποβάλει εντός τριάντα ημερών από την κοινοποίηση της, ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών και μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης ο φορολογούμενος μπορεί να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950 περί μεταβίβασης ακινήτων ορίζεται ότι:Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας κάποιου ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σ' αυτό, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμούνται στοιχεία από μεταβιβάσεις παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από άλλα μεταβιβαστικά συμβόλαια ή από εκτιμήσεις που έγιναν για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικίων ή από άλλες εκτιμήσεις. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή αυτά που υπάρχουν κρίνονται από τη φορολογούσα Αρχή, και κατ' επέκταση από το αρμόδιο διοικητικό δικαστήριο, ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας γίνεται με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας, καταρχήν, είναι αποτέλεσμα της σύγκρισης του ακινήτου του οποίου θα προσδιοριστεί η αγοραία αξία με άλλα ακίνητα ή εμπράγματα σ' αυτά δικαιώματα που μεταβιβάστηκαν με αντάλλαγμα ή λόγω θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής. Τα στοιχεία αυτά είναι καταρχήν τα αποκλειστικά αποδεικτικά μέσα με βάση την αξία των οποίων προσδιορίζεται η αγοραία αξία του ακινήτου που εκτιμάται.

**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**, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1123/2005 με θέμα «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου» ορίζονται τα εξής:

«Με τις 1062222/198/0013/27-7-04 ΠΟΛ.1079 και 1098592/315/001318-12-04 ΠΟΛ.1129 εγκυκλίους μας σας είχαμε δώσει οδηγίες για το πιο πάνω θέμα με στόχο την εμπέδωση κλίματος εμπιστοσύνης στις σχέσεις κράτους- πολίτη και στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης.

Επειδή στην υπηρεσία μας αναφέρθηκε ότι ορισμένες ΔΟΥ δεν εφαρμόζουν τις πιο πάνω διαταγές, με αποτέλεσμα την άνιση μεταχείριση των φορολογουμένων, επανερχόμεθα και σας διευκρινίζουμε ότι η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική για τις υπηρεσίες.».

**Επειδή**, κατά το χρόνο φορολογίας των μεταβιβασθέντων ακινήτων, στις 13-1-2021 η περιοχή τελούσε ακόμα εκτός συστήματος αντικειμενικών αξιών, η αξία του οικοπέδου υπολογίστηκε με συγκριτικά στοιχεία. Αντίθετα η αξία του κτίσματος υπολογίστηκε με τη χρήση του εντύπου Κ3 βάσει αντικειμενικού προσδιορισμού (όχι βάσει αγοραίας αξίας). Λόγω μη αποδοχής εκ μέρους της προσφεύγουσας της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας του οικοπέδου, διενεργήθηκε έλεγχος για τον προσδιορισμό της συνολικής αξίας αυτού .

**Επειδή**, σύμφωνα με τις απόψεις του 3<sup>ο</sup> ΕΛ.ΚΕ. ΑΤΤΙΚΗΣ στην υπό κρίση περίπτωση, κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ, η αξία του μεταβιβασθέντος οικοπέδου προσδιορίστηκε

σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 του ν.1521/1950 με βάση την αξία άλλων πρόσφορων πλησιόχωρων και ομοειδών μεταβιβασθέντων ακινήτων με τιμή μονάδος **600 ευρώ ανά τ.μ.**

**Επειδή**, ωστόσο, στη συνέχεια, κατόπιν ένταξης της περιοχής όπου ευρίσκεται το ακίνητο στο σύστημα αντικειμενικών αξιών ακινήτων, το 3<sup>ο</sup> ΕΛ.ΚΕ. ΑΤΤΙΚΗΣ κατ' εφαρμογήν της ΠΟΛ. 1129/2004 προέβη σε υπολογισμό της τιμής μονάδος, ανά τ.μ, σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Ήτοι προέβη σε υπολογισμό λαμβανομένων των παρακάτω στοιχείων: Τ.Ζ.1100 ευρώ, Σ.Α.Ο 0,60, Σ.Ο 0,56 και Τ.Ο 227 ευρώ προσδιορίζοντας την αξία του επίμαχου οικοπέδου **σε 128 ευρώ ανά τ.μ (227 X 0,56).**

**Επειδή**, εν συνεχεία σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ 1129/2004, διαπιστώθηκε απόκλιση μεγαλύτερη του διπλάσιου μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της προσδιορισθείσας βάσει των συγκριτικών στοιχείων, ελήφθη υπόψη από τον έλεγχο ο μέσος όρος των ανωτέρω δύο τιμών, ήτοι **600+128=728 ευρώ : 2 = 364 ευρώ ανά τ.μ.** Από την αξία αυτή πολλαπλασιαζόμενη με την έκταση του οικοπέδου, προέκυψε η **τελική αξία του οικοπέδου, δηλαδή 364 ευρώ X 4.557,55= 1.658.948,00** ευρώ και υπολογίστηκε τελικώς η ορθή φορολογητέα βάση επί της οποίας έπρεπε να υπολογιστεί ο φόρος μεταβίβασης.

Επομένως η συνολική αξία του κρινόμενου οικοπέδου είναι: 4.557,55 τ.μ. X 364,00€ ανά τ.μ. = **1.658.948,00€** και με την αξία του κτίσματος όπως προσδιορίζεται από τα έντυπα Κ και είναι **1.124.013,24€ (αντικ. κτίσματος)**. Οπότε η συνολική αξία ακινήτου ανέρχεται σε **2.782.961,24€ (1.658.948,00 € +1.124.013,24€)** αντί δηλωθείσας αξίας ποσού **2.520.000,00 €**.

**Επειδή** στην υπό κρίση περίπτωση, η από 27-12-2022 έκθεση μερικού φορολογικού ελέγχου του 3<sup>ο</sup> ΕΛ.ΚΕ. Αττικής, αναφέρεται διεξοδικά τόσο στη νομική βάση, όσο και στα γεγονότα και τα πραγματικά περιστατικά που ελήφθησαν υπόψη από τον έλεγχο. Ειδικότερα, η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει τις διατάξεις εκείνες που αποτελούν το νόμιμο έρεισμα για την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης, επιπλέον γίνεται η υπαγωγή των πραγματικών περιστατικών στον κανόνα δικαίου και τέλος στην προσβαλλόμενη πράξη γίνεται ο προσδιορισμός του φόρου.

**Επειδή**, μετά την ολοκλήρωση των ελεγκτικών επαληθεύσεων ο έλεγχος εκτιμώντας τα πραγματικά περιστατικά και κατ' εφαρμογή της οικείας νομοθεσίας περί μεταβιβάσεων ακινήτων προέβησε διαπιστώσεις, τις οποίες περιέλαβε στο με αριθ. ....../2022 Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου, βάσει των άρθρων 28 & 62 ν.4987/2022. Επί του ως άνω σημειώματος, η προσφεύγουσα υπέβαλε τις απόψεις της διά του με αριθ. πρωτ. ....../3-11-2022 απαντητικού υπομνήματος.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παρ. 1 ν. 4174/2013 (ΚΦΔ): «1. Αν το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική δήλωση υπολείπεται του ποσού του φόρου που

προκύπτει με βάση το διορθωτικό προσδιορισμό φόρου που πραγματοποιήθηκε από τη Φορολογική Διοίκηση, 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**, η αντικειμενική αξία όλου του ακινήτου κατόπιν ελέγχου ανέρχεται σε συνολική αξία ποσού **2.782.961,24€**. Η αντικειμενική αξία βάσει δήλωσης είναι **2.520.000€**.

Ο φόρος που προέκυψε βάσει ελέγχου είναι 85.993,51€ ενώ ο φόρος που βεβαιώθηκε βάσει δήλωσης είναι 77.868,00€. Δηλαδή οφειλόμενη διαφορά φόρου **(85.993,51-77.868,00)=8.125,51€**.

**Επειδή**, στη προκειμένη περίπτωση επιβάλλεται πρόστιμο φόρου λόγω ανακριβούς δήλωσης 10% επί της διαφοράς μεταξύ του φόρου που προκύπτει με βάση το διορθωτικό προσδιορισμό φόρου που πραγματοποιήθηκε από τη φορολογική Διοίκηση και του ποσού που προκύπτει με βάση την αρχική δήλωση Φ.Μ.Α. καθώς το ποσό βάσει διορθωτικού προσδιορισμού του ελέγχου υπερβαίνει σε ποσοστό **το εκατό (10%) του ποσού της διαφοράς**, εάν το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ποσοστό από πέντε **(5%)** έως είκοσι **(20%)** του φόρου που προέκυψε με βάση τη φορολογική δήλωση δηλαδή **8.125,51x10%=812,55€**.

**Επειδή**, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 27-12-2022 έκθεση ελέγχου προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου του 3<sup>ο</sup> ΕΛ.ΚΕ Αττικής, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη επιβολής, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την **απόρριψη** της από **30/01/2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....» με ΑΦΜ ..... και την επικύρωση της υπ' αριθ. .... /27-12-2022 πράξης οριστικού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου του 3<sup>ο</sup> ΕΛ.ΚΕ Αττικής.

**Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση: Συνολική αξία ελέγχου : 2.782.961,24€.**

**Συνολικό ποσό για καταβολή: 8.938,06€.**

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

**Με εντολή του Προϊσταμένου της  
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών**

**Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ 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