



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 27/07/2023  
Αριθμός απόφασης: 1015

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ Α6 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604 553

E-mail : ded.ath@aade.gr

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

**1.** Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 63 του ν. 4987/2022 (ΦΕΚ Α' 206), εφεξής Κ.Φ.Δ..

β. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 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. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 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 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

**3.** Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «*Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής*».

**4.** Την με ημερομηνία κατάθεσης **06/04/2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας ..... με Α.Φ.Μ. ...., με έδρα ..... οδός ..... κατά της υπ' αριθμόν ...../15.03.2023 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Προϊσταμένης Δ.Ο.Υ. ΛΑΜΙΑΣ.

**6.** Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΛΑΜΙΑΣ.

**7.** Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α6 τμήματος της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 06/04/2023 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας ..... με Α.Φ.Μ. ...., η οποία υποβλήθηκε 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:

#### ΣΥΝΤΟΝΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Την 8<sup>η</sup> Μαρτίου 2023 εκπλειστηριάστηκε αναγκαστικά με ηλεκτρονικά μέσα ενώπιον της Συμβολαιογράφου ..... οικόπεδο ευρισκόμενο στην ..... , το οποίο κατακυρώθηκε στην προσφεύγουσα, συνταχθείσης προς τούτο της υπ' αριθμόν ...../08-03-2023 κατακυρωτικής έκθεσης της εν λόγω Συμβολαιογράφου, με το ποσό του εκπλειστηριάσματος να ανέρχεται σε 672.101,00 €.

Προκειμένου για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου στην προσφεύγουσα, υποβλήθηκε από τα συναλλασσόμενα μέρη ενώπιον της Δ.Ο.Υ. ΛΑΜΙΑΣ η υπ' αριθμόν ...../2023 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με την οποία δηλώθηκε ως φορολογητέα αξία το ποσό της αντικειμενικής αξίας των τριών εκατομμυρίων επτακοσίων δεκατριών χιλιάδων τριακοσίων τριάντα επτά ευρώ και ογδόντα οκτώ λεπτών (3.713.337,88 €). Η υποβληθείσα δήλωση επιδείχθηκε στην ανωτέρω Συμβολαιογράφο, η οποία συνέταξε την υπ' αριθμόν ...../2023 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης Ακινήτου.

Αποτέλεσμα της υποβολής ήταν η έκδοση της υπ' αριθμόν ...../15.03.2023 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, με την οποία προσδιορίστηκε Φ.Μ.Α. 3% επί της αντικειμενικής αξίας, ήτοι ποσό 111.400,14 € πλέον δημοτικού φόρου (Ν.Δ. 3033/54) 3% που ανήλθε σε 3.342,00 €, ήτοι συνολικό οφειλόμενο ποσό 114.742,14 €.

Το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε από την προσφεύγουσα και εκδόθηκε το υπ' αριθμόν ...../17.03.2023 αποδεικτικό καταβολής.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενη ότι ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην έκθεση της μηχανικού κας ....., η οποία ενήργησε για λογαριασμό της επισπεύδουσας (.....). Ωστόσο, λόγω έλλειψης στοιχείων όπως οικοδομικές άδειες, ορθοφωτοχάρτες κτηματολογίου, εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικών αδειών κλπ., η έκθεση ήταν ελλιπής, με αποτέλεσμα τον λανθασμένο προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Η προσφεύγουσα προσκομίζει νέα έκθεση διαφορετικού μηχανικού (.....) με ημερομηνία σύνταξης 29/03/2023, αιτούμενη την εκ νέου αποτίμηση του ακινήτου και κατ' επέκταση τον επαναπροσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ. 3 του Α.Ν. 1521/1950:

«Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία».

**Επειδή** και με την ΣτΕ 535/2013 κρίθηκε ότι:

- (σκέψη 3): «...Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα..κατά την ημέραν της μεταβιβάσεώς των. Εξάλλου, στο άρθρο 41 του του ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984 (Α' 127), την παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και την παρ. 11 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990 (Α' 43) ορίζονται τα εξής: 1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκα, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα κατ' είδος ακινήτου...[...] Αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία έχει το δικαίωμα...να ζητήσει με προσφυγή τον προσδιορισμό της αξίας, από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο...».

- (σκέψη 4): «...ο φόρος μεταβιβάσεως υπολογίζεται με βάση το εκπλειστηρίασμα, εφόσον είναι μεγαλύτερο από την αξία που προκύπτει με βάση το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Συνεπώς, στην περίπτωση που το επιτευχθέν εκπλειστηρίασμα είναι μικρότερο της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, ο οφειλόμενος φόρος υπολογίζεται επί της αξίας αυτής, εκτός εάν ο φορολογούμενος αμφισβητήσει τις προκαθορισμένες τιμές του αντικειμενικού συστήματος, οπότε...».

**Επειδή** στην προκειμένη περίπτωση, ως φορολογητέα αξία του μεταβιβασθέντος ακινήτου, ελήφθη υπόψη η αντικειμενική αξία (3.713.337,88 €), η οποία ήταν υψηλότερη από το εκπλειστηρίασμα (672.101,00 €).

**Επειδή** η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι η έκθεση της μηχανικού κας ..... οδήγησε σε λανθασμένο προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

**Επειδή** ωστόσο, η προσφεύγουσα δεν προσκομίζει συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η – κατά την ίδια- ορθή αντικειμενική αξία, με παράλληλα υποβολή τροποποιητικής δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου.

**Επειδή** η προσφεύγουσα ισχυρίζεται παράλληλα ότι θα πρέπει να λάβει χώρα προσδιορισμός του φόρου με βάση την εμπορική αξία του ακινήτου, επειδή αυτή τυγχάνει χαμηλότερη της – κατά την ίδια – ορθής αντικειμενικής αξίας.

**Επειδή** με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, οι οποίες μνημονεύονται στη σκέψη 3 της ΣΤΕ 535/2013, δε θεσπίζεται αμάχητο τεκμήριο προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, αλλά παρέχεται στο φορολογούμενο η ευχέρεια, με δική του πρωτοβουλία, να αποστεί από την εφαρμογή του αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας, ζητώντας από το Δικαστήριο, κατά την παράγραφο 6 του ως άνω άρθρου, τον εκ μέρους του προσδιορισμό της (ΣΤΕ 3622/2013 εππαμ., 2018/2012 εππαμ., 3626/2010, 2107/2009, κ.ά.). Στην περίπτωση αυτή της δικαστικής αμφισβήτησης, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. διενεργεί έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας και συντάσσει σχετική έκθεση, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται στο φορολογούμενο 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο, η οποία επισυνάπτεται στην προβλεπόμενη ήδη από το άρθρο 129 του Κωδ.Διοικ.Δικ. έκθεση απόψεων της Διοίκησης (πρώην άρθρο 82 του Κωδ.Φορ.Δικ.).

**Επειδή** ωστόσο, η προσφεύγουσα ουδέποτε προσκόμισε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. πρόσφορα στοιχεία (συγκριτικά στοιχεία όμορων ακινήτων), προκειμένου να ακολουθηθεί η ανωτέρω διαδικασία και να μη ληφθεί τελικά υπόψη η αντικειμενική αξία του ακινήτου, αλλά η χαμηλότερη αγοραία (σε περίπτωση που από τη σχετική σύγκριση αποδειχθεί όντως χαμηλότερη).

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **06/04/2023** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας ..... με Α.Φ.Μ. .... και την **επικύρωση** της υπ' αριθμόν ...../15.03.2023 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου της Προϊσταμένης Δ.Ο.Υ. ΛΑΜΙΑΣ.

**Οριστική φορολογική υποχρέωση με βάση την παρούσα απόφαση:**

<b>Ανάλυση</b>	<b>Ποσά (€)</b>
Φ.Μ.Α.	111.400,14
Δημοτικός φόρος 3% (Ν.Δ. 3033/54)	3.342,00
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ</b>	<b>114.742,14</b>

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

**Ακριβές Αντίγραφο**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α6**

**Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΧΑΡΑΛ. ΠΑΣΧΑΛΗΣ**

**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.