



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604576

E-mail ded.ath@aade.gr, a.tsironi@aade.gr

Καλλιθέα 26/03/2024

Αριθμός απόφασης: 777

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/28-11-2023 ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ, κατοίκου (..... με ΑΦΜ..... περιοχή νήσου Τ.Κ.....) κατά της υπ' αριθ. Πρωτ./2023 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου (αρ. φακέλου θ-...../2018, αρ. δήλωσης/23-01-2019) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης/28-11-2023 ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του 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./2023 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018, καταλογίσθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα με ΑΦΜ συνολικός φόρος κληρονομιάς ποσού **533.611,22€**.

Στις 14-06-2018 απεβίωσε στη ο όπως προκύπτει από την Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου. Ο αποβιώσας άφησε όπως προκύπτει από το υπ' αριθμ. πρωτ./12-11-2018 πιστοποιητικό του Ειρηνοδικείου την από 04-12-2012 Δημόσια Διαθήκη που δημοσιεύτηκε σύμφωνα με το υπ' αρ./19-09-2018 Πρακτικό του Ειρηνοδικείουκατά τη συνεδρίασή του στις 19-09-2018.

Με την εν λόγω διαθήκη εγκατέστησε μοναδικούς κληρονόμους του, τους ανηψιούς του : α) και β), κατ' ισομοιρία σε όλη την κινητή και ακίνητη περιουσία του.

Ο κληρονομούμενος κληροδότησε στους ως άνω κληρονόμους τα κάτωθι ακίνητα:

α/α	Περιγραφή περιουσιακών στοιχείων	Είδος περιουσιακού στοιχείου	Κατηγορία ακινήτου	Αντικειμενική	Αγοραία	Συνολική Αξία
1.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδια σε αγρό που βρίσκεται στη θέση «.....» του Δήμου, εκτάσεως 45.320τμ εντός οικισμού με κμ γαιών συνορευόμενο Ανατολικά με ρυάκι, Νότια με αγροτική οδό, Δοτικά με τις μερίδες σικ. και γαιών και Βόρεια με τις μερίδες γαιών και οικ.				200.000,00 €	
2.	Τα εξ αδιαίρετου σε σχεδόν ερειπωμένη οικοδομή που βρίσκεται στη θέση «.....» Δήμου, με κμ οικοδομών (τμ οικοπέδου) συνορευόμενη γύρωθεν με τη μερίδα				3.000,00 €	
3.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδια σε σχεδόν ερειπωμένη οικοδομή που βρίσκεται στη θέση «.....» Δήμου, με κμ οικοδομών (τμ οικοπέδου) συνορευόμενη Ανατολικά, Νότια και Δυτικά με τη μερίδα και Βόρεια με τη μερίδα				10.000,00 €	
4.	Τα 12/30 εξ αδιαίρετου μερίδια σε αγρό έκτασης 58.040τμ (χωρίς κτίσμα) στη θέση «.....» Δήμου κμ γαιών συνορευόμενο Ανατολικά με ρυάκι και τις μερίδες, Νότια με τη μερίδα Δυτικά και Βόρεια με τη μερίδα			62.684,00 €		
5.	Αγρός εκτάσεως 7120τμ (χωρίς κτίσμα) που βρίσκεται στη θέση «.....» Δήμου με κμ γαιών συνορευόμενος Ανατολικά και Νότια με τη μερίδα, Δυτικά με ρυάκι, και Βόρεια με τις μερίδες			19.224,00 €		
6.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδια σε αγρό εκτάσεως 32.250τμ (χωρίς κτίσμα), θέση «.....» Δήμου με κμ γαιών, συνορευόμενο Ανατολικά με τις μερίδες και Νότια με τη μερίδα, Δυτικά με ρυάκι και τις μερίδες και Βόρεια με τις μερίδες			66.718,00 €		

7.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδα σε αγρό εκτάσεως 2560τμ (χωρίς κτίσμα), θέση «.....» (.....) Δήμου με κμ γαιών, συνορευόμενο Ανατολικά με αμαξωτή οδό, Νότια με τις μερίδες οικ. και γαιών, Δυτικά με ρυάκι και Βόρεια με τη μερίδα			5.299,00 €		
8.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδα σε αγρό εκτάσεως 9000τμ στη Θέση «.....» Δήμου (του οποίου ένα τμήμα επιφανείας 3.369τμ περιλαμβάνεται στην επέκταση σχεδίου πόλεως στο ΟΤ, το δε υπόλοιπο τμήμα επιφανείας 4456τμ είναι εντός οικισμού με κμ, συνορευόμενο Ανατολικά με, Νότια με τη μερίδα, Δυτικά με ημιονική οδό και τις μερίδες ... οικ. και γαιών και Βόρεια με τη μερίδα			336.134,06	150.000,00 €	
9.	Τα εξ αδιαίρετου διώροφης οικοδομής 110τμ <i>or</i> οικόπεδο 216τμ στο Ο.Τ. (κμ).			28.753,00 €		
10.	Τα εξ αδιαίρετου γηπέδου εκτάσεως 7520τμ στη Θέση «.....» Δήμου(κμ 1626 γαιών) εκ του οποίου α) εμβαδού 2.557,60 τμ στο ΟΤ σχεδίου πόλης και β) τμήμα εμβαδού 3890τμ εκτός σχεδίου εντός ΓΠΣ.			106.276,28 €		
11.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδα γηπέδου εκτάσεως 4000τμ στη Θέση «.....» Δήμου εκ του οποίου α) τμήμα εμβαδού 635,20τμ στο ΟΤ σχεδίου πόλης και β) τμήμα εμβαδού 2660τμ εκτός σχεδίου, εντός ΓΠΣ με κμ 1453 γαιών συνορευόμενο Ανατολικά με, Νότια με ημιονική οδό, Δυτικά με τη μερίδα και Βόρεια με τη μερίδα			3.914,00 €		
12	Τα εξ αδιαίρετου μερίδα σε οικόπεδο χωρίς κτίσματα, που βρίσκεται στη θέση «.....» του Δήμου (το οποίο περιλαμβάνεται στην επέκταση σχεδίου πόλεως Δήμου), στο ΟΤ σχεδίου πόλης εμβαδού 698τμ με κμ 2518 γαιών συνορευόμενο Ανατολικά με τις μερίδες και οικ., Νότια με τις μερίδες οικ. και, Δυτικά με τις μερίδες			26.844,54 €		
13.	Τα εξ αδιαίρετου μερίδα σε οικόπεδο στο ΟΤ σχεδίου πόλης εμβαδού 132,30τμ με κμ οικοδομών			49.585,00 €		
14	Τα εξ αδιαίρετου οικόπεδου στο ΟΤ σχεδίου πόλης εμβαδού 60,10τμ με την επ'αυτού ισόγεια λιθόκλιση οικοδομή 38,50τμ που βρίσκεται στη θέση του Δήμου με κμ οικοδομών, συνορευόμενο Ανατολικά με τη μερίδα οικ., Νότια με τη μερίδα, Δυτικά με τη μερίδα και Βόρεια με δημοσία οδό.			9.398,44 €		
				6.732,00 €		

15.	Τα εξ αδιαίρετου αγρού 102.320τμ στη θέση «.....» Δήμου (κμ).			1.692,00 €		
16.	Τα/17.280 εξ αδιαίρετου αγρού εκτάσεως 5920τμ στη θέση «.....»κμ).			5.104,00 €		
	Συνολική Αξία					1.091.358,32 €

Βάσει της υπ' αριθμό/21-09-2020 εντολής μερικού φορολογικού ελέγχου η οποία εκδόθηκε με αφορμή του υπ' αριθμ. πρωτ./24-08-2020 εγγράφου της Δ.Ο.Υ. Κω για τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του Ν.Δ. 118/73 «Κώδικας Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από τυχερά παίγνια».

Στις **03-11-2020** η Δ.Ο.Υ. Ρόδου έστειλε με συστημένη επιστολή RE/03-11-2020 στον φορολογικό εκπρόσωπο των κληρονόμων, με (ΑΦΜ:), το υπ' αριθμ. πρωτ./03-11-2020 αίτημα παροχής -πληροφοριών άρθρου 14 § 1,2 Ν. 4174/2013, προκειμένου να προσκομισθούν τα κάτωθι:

Στοιχεία που να αποδεικνύουν την παλαιότητα των κτισμάτων (π.χ. οικοδομική άδεια, οποιοδήποτε δημόσιο έγγραφο, τίτλος ιδιοκτησίας ή συμβόλαιο στο οποίο περιγράφονται τα κτίσματα κ.λ.π.).

Στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι οι οικοδομές βρίσκονται στον ακάλυπτο (υπ' αριθμ. 8 , 9 και 13 ακίνητα).

Τοπογραφικά διαγράμματα των ακινήτων κυρίως των αγρών στα οποία να περιγράφεται η απόσταση από τη θάλασσα, να βεβαιώνεται εάν είναι εντός ή εκτός σχεδίου καθώς και οι όροι δόμησης αυτών.

Πληροφορίες γιατί το υπ' αριθμ. ακίνητο της δήλωσης φόρου κληρονομιάς δεν περιγράφεται στην υπ' αριθμ./20-05-2019 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς του συμβολαιογράφου¹

Τεχνική έκθεση ή στοιχεία για το υπ' αριθμ. ακίνητο με αναλυτική περιγραφή των μέτρων στο ισόγειο και στον όροφο .

Για το υπ' αριθμ. -.....- ακίνητο στη δήλωση φόρου κληρονομιάς αναγράφεται ποσοστό ιδιοκτησίας/..... ενώ στην πράξη αποδοχής Και άρα πρέπει να αιτιολογηθεί η διαφορά.

Στις **03-08-2021** η Δ.Ο.Υ. Ρόδου απέστειλε με συστημένη επιστολή RE/03-08-2021 στον φορολογικό εκπρόσωπο των κληρονόμων, (ΑΦΜ: το υπ' αριθμ. πρωτ./03-08-2021 **έγγραφο υπενθύμισης του** υπ' αριθμ./03-11-2020 αιτήματος παροχής-πληροφοριών άρθρου 14 επισημαίνοντας ότι σε περίπτωση μη ανταπόκρισής τους στο αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για την παροχή των ως άνω στοιχείων θα τους επιβληθεί πρόστιμο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 4174/2013 όπως ισχύει για μη προσκόμιση στοιχείων και στη συνέχεια θα διενεργηθεί έλεγχος και καταλογισμός φόρου και προστίμου για μη υποβολή δήλωσης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Στη συνέχεια στις **23-09-2020** η Δ.Ο.Υ. Ρόδου απέστειλε με συστημένη επιστολή RE.....GR στον φορολογικό εκπρόσωπο των κληρονόμων, την υπ' αριθμ. **ΠΡΩΤ./23-09-**

2020 γνωστοποίηση δυνατότητας υποβολής εκπροθέσμων φορολογικών δηλώσεων μέχρι την κοινοποίηση του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18,19, και 72 παρ. 18 του ν. 4174/2013 (Α' 170), όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 397 και 398 παρ. 1 του ν. 4512/2018 (Α'5).

Στις **29-11-2022** απέστειλε με συστημένη επιστολή RE GR στο Πολεοδομικό Γραφείο, το υπ' αριθμ. πρωτ. /29-11-2022 αίτημα για παροχή στοιχείων για όλα τα προαναφερόμενα ακίνητα της δήλωσης φόρου κληρονομιάς σχετικά με το εάν τα παραπάνω ακίνητα βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου/οικισμού, εάν έχουν ειδικούς όρους δόμησης κ.λ.π.

Σε απάντηση του εν λόγω εγγράφου τους, έλαβαν το υπ' αριθμ. πρωτ. /03-04-2023 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου από το οποίο προκύπτουν τα

εξής:

- ΚΜ γαιών- ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΦΕΚ 237Δ/25.04.1989) -ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΟΔΟ- Απόσταση 550μ. από θάλασσα
- ΚΜ Οικ.-ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΦΕΚ 237Δ/25.04.1989) - ANEY ΠΡΟΣΩΠΟΥ - Απόσταση 600μ. από θάλασσα
- ΚΜ Οικ.-ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΦΕΚ 237Δ/25.04.1989) - ANEY ΠΡΟΣΩΠΟΥ - Απόσταση 600μ. από θάλασσα
- ΚΜ- ΕΝΤΟΣ (ΦΕΚ 427Δ/16.06.1989) -ANEY ΠΡΟΣΩΠΟΥ - Απόσταση 800μ. από θάλασσα
- ΚΜ γαιών- ΕΝΤΟΣ (.....-ΦΕΚ 427Δ/16.06.1989) -ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ- Απόσταση 800μ. από θάλασσα
- ΚΜ γαιών- ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ-ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ- Απόσταση 800μ. από θάλασσα
- ΚΜ γαιών-.....- ΕΝΤΟΣ (.....-ΦΕΚ 427Δ/16.06.1989) -ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ/ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ - Απόσταση>800μ. από θάλασσα
- ΚΜ γαιών- ΕΝΤΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΟΤ (ΦΕΚ 230Δ/21.04.1989) & ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΦΕΚ 237Δ/25.04.1989)- ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟ - Απόσταση >800μ. από θάλασσα
- ΚΜ-ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΦΕΚ 237Δ/25.04.1989) -ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟ - Απόσταση> 800μ. από θάλασσα '
- ΚΜ γαιών-ΕΝΤΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΟΤ (ΦΕΚ 230Δ/21.04.1989) & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ -ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ & ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ- Απόσταση>800 μ. από θάλασσα.

- ΚΜ γαιών-ΕΝΤΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΟΤ (ΦΕΚ 230Δ/21.04.1989) & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ -ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ & ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ- Απόσταση>800 μ. από θάλασσα.
- ΚΜ γαιών-ΕΝΤΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ/..... ΟΤ (ΦΕΚ 230Δ/21.04.1989) - ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟ
- ΚΜ -ΕΝΤΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ/..... ΟΤ(ΦΕΚ 230Δ/21.04.1989) - ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟ
- ΚΜ -ΕΝΤΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ/..... ΟΤ(ΦΕΚ 230Δ/21.04.1989) - ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟ
- ΚΜ γαιών-ΕΝΤΟΣ (ΦΕΚ 427Δ/16.06.1989)-ΑΝΕΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ - Απόσταση>800 μ. από θάλασσα
- ΚΜ -ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ - ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ - Απόσταση 770 μ. από θάλασσα

Στις **29-11-2022** απέστειλε με συστημένη επιστολή RE GR στο Κτηματολόγιο, το υπ' αριθμ. πρωτ./29-11-2022 αίτημα για παροχή αντιγράφων πιστοποιητικών ιδιοκτησίας όλων των περιγραφόμενων ακινήτων της δήλωσης φόρου κληρονομιάς, προκειμένου να αντλήσει στοιχεία για την ορθή περιγραφή των ακινήτων ως προς τα τ.μ., τα ποσοστά ιδιοκτησίας κ.λ.π. Σε απάντηση του ως άνω αιτήματος έλαβε την 20-07-2023 (αρ. πρωτ. εισερχομένου)

αντίγραφα πιστοποιητικών ιδιοκτησίας για τα εξής ακίνητα:

- ΚΜ ΓΑΙΩΝ
- ΚΜ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ
- ΚΜ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ
- ΚΜ ΓΑΙΩΝ
- ΚΜ ΓΑΙΩΝ
- ΚΜ ΓΑΙΩΝ

Σύμφωνα με την υποβληθείσα δήλωση φόρου κληρονομιάς η αξία των επίδικων ακινήτων ανέρχεται σε

ΚΜ γαιών

Δηλωθείσα αξία 200.000€

ΚΜοικοδομών

Δηλωθείσα αξία 3.000€

ΚΜ οικοδομών

Δηλωθείσα αξία 10.000€

ΚΜ γαιών

Για το τμήμα επιφανείας 4.456τμ στο ΟΤ επέκτασης σχεδίου πόλης

Δηλωθείσα αξία 150.000€

Στα πλαίσια του ελέγχου της παραπάνω δήλωσης η Δ.Ο.Υ. Ρόδου προσδιόρισε την αξία των ως άνω επίδικων ακινήτων χρησιμοποιώντας τα κάτωθι συγκριτικά στοιχεία:

1. Για το πρώτο ακίνητο:(ΚΜ γαιών) **ΦΜΑ/12-05-2017** μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1000τμχ110%ο στη θέση «.....» με κτηματομερίδα οικοδομών (προερχόμενο από ακίνητο μεγαλύτερης έκτασης) προς **115,00€/ τ.μ. (οριστικό-ειλικρινής).**

Το κρινόμενο προσομοιάζει με το συγκριτικό στοιχείο, **μειονεκτεί** όμως κατά πολύ λόγω έκτασης και **πλεονεκτεί** λόγω χρόνου μεταβίβασης και **ορίζουμε αξία 100,00€/τ.μ.** Η αξία του οικοπέδου υπολογίστηκε ως εξής: **Οικόπεδο 45.320,00τ.μ.χ6624/8640χ100,00€/τ.μ. =3.474.533€** αντί της **δηλωθείσης 200.000,00€**

2. Για το δεύτερο και τρίτο ακίνητο: **ΚΜ οικοδομών**)

ΦΜΑ/12-05-2017 μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1000τμχ110%ο στη θέση «.... με κτηματομερίδα οικοδομών (προερχόμενο από ακίνητο μεγαλύτερης έκτασης) προς **115,00€/τ.μ. (οριστικό-ειλικρινής).**

Το κρινόμενο προσομοιάζει με το συγκριτικό στοιχείο, **πλεονεκτεί** όμως λόγω χρόνου μεταβίβασης και έκτασης και λόγω αυτού ορίστηκε η αξία στα 118,00€/τ.μ. **Η αξία του οικοπέδου υπολογίστηκε ως εξής:**

Οικόπεδο 87,00τ.μ.χ6624/8640χ118,00€/τ.μ. =7.870,60€ αντί της **δηλωθείσης 3.000,00€**

Οικόπεδο 247,00τ.μ.χ6624/8640χ118,00€/τ.μ. =22.345,26€ αντί της **δηλωθείσης 10.000,00€**

3. Για το τέταρτο ακίνητο: **(ΚΜ 1878 γαιών**) **ΦΜΑ/13-07-2017** μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1000τ.μ. Χ 13% στη θέση «.....» με κτηματομερίδα κ.μ. γαιών **προς 95,00€/τ.μ. (οριστικό-ειλικρινής).**

Το κρινόμενο ακίνητο προσομοιάζει με το συγκριτικό στοιχείο, **μειονεκτεί** όμως λόγω έκτασης και πλεονεκτεί λόγω χρόνου μεταβίβασης και λόγω αυτού ορίστηκε η αξία στα 96,00€/τ.μ. Η αξία του οικοπέδου υπολογίστηκε ως εξής:

Οικόπεδο 4.456,00τ.μ. Χ 6624/8640 Χ 96,00 €/τ.μ. = 327.961,60€ αντί της **δηλωθείσας αξίας 150.000,00€.**

Κατόπιν των ανωτέρω η κληρονομική μερίδα του εν λόγω κληρονόμου διαμορφώθηκε όπως παρακάτω:

α/α	Περιγραφή περιουσιακών στοιχείων	Αξία δήλωσης	Αξία ελέγχου	Έπιπλα και σκεύη
1.	κμ γαιών	200.000,00€	3.474.533,33€	
2.	κμ οικ.	3.000,00€	7.870,60€	
3.	κμοικ.	10.0000,00€	22.345,26€	
4.	κμ γαιών	62.684,00€	62.684,00€	

5.	κμ γαιών	19.224,00€	19.224,00€	
6.	κμ γαιών	66.718,00€	117.159,41€	
7.	κμ γαιών	5.299,00€	8.160,77€	
8.	κμ γαιών (τμήμα εντός)	336.134,06€	336.134,06€	
9.	κμ γαιών (τμήμα εκτός)	150.000,00€	327.961,60€	
10.	κμ οικ.	28.753,00€	45.105,94€	1.503,53€
11.	κμ γαιών (τμήμα εντός)	106.276,28€	106.276,28€	
11.	κμ γαιών (τμήμα εκτός)	3.914,00€	4.304,18€	
12.	κμ γαιών (τμήμα εντός)	26.844,54€	26.844,54€	
12.	κμ ... γαιών (τμήμα εκτός)	2.678,00€	2.944,43€	
13.	κμ γαιών	49.585,00€	49.585,00€	
14.	κμ οικ.	9.398,44€	9.398,44€	
14.	κμΑ οικ.	6.732,00€	14.136,40€	471,21€
15.	κμ γαιών	1.692,00€	1.692,00€	
16.	κμ	5.104,00€	14.609,32€	
ΣΥΝΟΛΟ		1.094.036,32€	4.650.969,67€	1.974,74€

Αξία κληρονομικής μερίδας: 4.650.969,67€-1.500,00€(έξοδα κηδείας)+1974,74€(έπιπλα και σκεύη)=4.651.444,41€χ 1/2=2.325.722,21€

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

Αξία κληρονομιάς: 2.325.722,21€

Αφορολόγητο ποσό: - 30.000,00€

Υπόλοιπο: 2.295.722,21€

Συντελεστής φορ.5%: 70.000,00€X 5% = 3.500,00€φόρος

Συντελεστής φορ.10% 200.000,00€ X10%= 23.500,00€φόρος

Συντελεστής φορ.20%: 2.025.722,21€χ20%= 405.144,44€φόρος

Σύνολο φόρου: 3.500+23.500+405.144,44=428.644,44€

Μείον βεβαιωθείς φόρος: 72.903,63€

Οφειλόμενη διαφορά φόρου	355.740,81€
ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ φόροι 50%	177.870,41€
Σύνολο για καταβολή:	(355.740,81€ +177.870,41)= 533.611,22€

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης, ισχυριζόμενος ότι:

1. Μη νόμιμη ηλεκτρονική κοινοποίηση της πράξης
2. Εσφαλμένος προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων.

Ως προς τον 1^ο λόγο:

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο **5 του ν.4987/2022 (Κ.Φ.Δ.)**, σχετικά με την κοινοποίηση πράξεων και λοιπών εγγράφων, ορίζεται:

«1. Η κοινοποίηση πράξεων και λοιπών εγγράφων που εκδίδει σύμφωνα με τον Κώδικα η Φορολογική Διοίκηση προς φορολογούμενο ή άλλο πρόσωπο γίνεται **εγγράφως ή ηλεκτρονικώς**.

2. Εάν η πράξη ή το έγγραφο αφορά φυσικό πρόσωπο, η κοινοποίηση συντελείται εφόσον: α) κοινοποιηθεί ηλεκτρονικά σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του ν. 4727/2020 (Α184) ή στον λογαριασμό του εν λόγω προσώπου ή του νόμιμου αντιπροσώπου του ή του φορολογικού εκπροσώπου του στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης, την οποία **ακολουθεί ηλεκτρονική ειδοποίηση στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του**, ή β) αποσταλεί συστημένη επιστολή στην τελευταία δηλωθείσα ταχυδρομική διεύθυνση κατοικίας ή επαγγελματικής εγκατάστασης του εν λόγω προσώπου, ή γ) επιδοθεί στο εν λόγω πρόσωπο, κατά τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Κ.Δ.Δ.), μόνο εφόσον δεν είναι δυνατή η επίδοση με άλλον τρόπο. Η κοινοποίηση, σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας, κατά το πρώτο εδάφιο, θεωρείται νόμιμη, εφόσον γίνει στην τελευταία δηλωθείσα στη Φορολογική Διοίκηση διεύθυνση κατοικίας ή επαγγελματικής εγκατάστασης του εν λόγω προσώπου. [...]

6. Στις περιπτώσεις της ηλεκτρονικής κοινοποίησης στον λογαριασμό φυσικού, νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. α) των παρ. 2 και 3, η πράξη ή το έγγραφο **θεωρείται ότι έχει νομίμως κοινοποιηθεί μετά την παρέλευση δέκα (10) ημερών από την ανάρτησή τους στον λογαριασμό του προσώπου το οποίο αφορά η κοινοποίηση και την ηλεκτρονική ειδοποίηση του στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του, εφόσον δεν προκύπτει προγενέστερος χρόνος παραλαβής της**. Στην περίπτωση μερικού επιτόπιου ελέγχου πρόληψης, η κοινοποίηση των εγγράφων βεβαιώνεται με την ψηφιοποιημένη ιδιόχειρη υπογραφή επί αυτών από το πρόσωπο στο οποίο αφορά η

κοινοποίηση, ή σε περίπτωση απουσίας του, από τα πρόσωπα που αναφέρονται στην παρ. 4 του άρθρου 24 του Κώδικα. Αν τα πρόσωπα του προηγούμενου εδαφίου λείπουν ή αρνούνται να υπογράψουν, η κοινοποίηση συντελείται με την ανάρτηση των εγγράφων στον λογαριασμό του προσώπου στο οποίο αφορά η κοινοποίηση και την ηλεκτρονική ειδοποίησή του στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του. Με απόφαση του Διοικητή καθορίζονται όλες οι αναγκαίες προϋποθέσεις για την εφαρμογή της ηλεκτρονικής κοινοποίησης και ιδίως τα σχετικά με την επικαιροποίηση των στοιχείων ηλεκτρονικής επικοινωνίας των φορολογουμένων, το σημείο ανάρτησης στον λογαριασμό της κοινοποιούμενης πράξης ή του εγγράφου, ο τρόπος πιστοποίησης των ηλεκτρονικών ιχνών παραλαβής, η δημιουργία πιστοποιητικού παραλαβής και τα στοιχεία της ηλεκτρονικής ειδοποίησης».

Επειδή, σύμφωνα με την **πολ.1125/2014** με θέμα: «Καθορισμός λεπτομερειών εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013 (Α' 170), για την ηλεκτρονική κοινοποίηση πράξεων της Φορολογικής Διοίκησης αναφέρεται ότι: **«Άρθρο 1.** Οι διατάξεις της παρούσας απόφασης εφαρμόζονται για την **ηλεκτρονική κοινοποίηση**, κατά το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 4174/2013 (Α' 170) «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις», πράξεων προσδιορισμού φόρων, τελών, εισφορών και προστίμων καθώς και του προσωρινού διορθωτικού προσδιορισμού φόρου του άρθρου 28 του Ν. 4174/2013, που εκδίδει η Φορολογική Διοίκηση σύμφωνα με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, όπως ισχύουν, των αποφάσεων που εκδίδει η Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών (πρώην Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης), και των ατομικών ειδοποιήσεων του άρθρου 47 του Ν. 4174/2013 και των άρθρων 4 και 7 του ΝΑ 356/1974, ΚΕΔΕ (Α' 90).

Άρθρο 2. Οι φορολογούμενοι οφείλουν, εφόσον δεν διαθέτουν, να αποκτήσουν κωδικό πρόσβασης στο σύστημα TAXISnet και να δηλώσουν στο «Λογαριασμό» τους στο δικτυακό τόπο www.gsis.gr στοιχεία ηλεκτρονικής επικοινωνίας (διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου) στην επιλογή «Διαχείριση Λογαριασμού», και εφόσον είναι ήδη εγγεγραμμένοι και έχουν προβεί σε μεταβολή της διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, να την επικαιροποιήσουν, εντός 30 ημερών από την έναρξη ισχύος της παρούσας. **Οι φορολογούμενοι δεν μπορούν να επικαλούνται έναντι της Φορολογικής Διοίκησης οποιαδήποτε μεταβολή της διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου μέχρι το χρόνο ενημέρωσής της.**

Άρθρο 3. Η προς κοινοποίηση πράξη, με τα κατά Νόμο με αυτήν συγκοινοποιούμενα, ή η απόφαση, ή η ατομική ειδοποίηση ή ο προσωρινός διορθωτικός προσδιορισμός του άρθρου 28 του Ν. 4174/2013 αναρτάται στο «Λογαριασμό» του φορολογούμενου στο σύστημα TAXISnet, στην επιλογή «Προσωποποιημένη Πληροφόρηση - e-Κοινοποιήσεις». **Ο φορολογούμενος ειδοποιείται ηλεκτρονικά με μήνυμα που αποστέλλεται στη δηλωθείσα από αυτόν διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.** Η πράξη και τα συγκοινοποιούμενα με αυτή, η

απόφαση και η ειδοποίηση θεωρούνται νομίμως κοινοποιηθείσες μετά την **παρέλευση δέκα ημερών από την ανάρτηση και την κατά τα ανωτέρω ηλεκτρονική ειδοποίηση, της προθεσμίας αυτής αρχομένης από οποιαδήποτε ενέργεια (ανάρτηση ή ηλεκτρονική ειδοποίηση) λάβει χώρα τελευταία, εφόσον δεν προκύπτει προγενέστερος χρόνος παραλαβής του κοινοποιούμενου εγγράφου.**

Άρθρο 4. Με την παραλαβή στο "Λογαριασμό" taxisnet της κοινοποιούμενης πράξης από το φορολογούμενο, δημιουργείται στο σύστημα taxisnet ηλεκτρονικό εκτυπώσιμο πιστοποιητικό παραλαβής, που φέρει μοναδικό αριθμό και περιλαμβάνει υποχρεωτικά τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου του φορολογούμενου, το είδος, τον αριθμό, την ημερομηνία και το όργανο έκδοσης της πράξης και των συγκοινοποιούμενων, της απόφασης ή της ειδοποίησης, την ημερομηνία και την ώρα παραλαβής στο "Λογαριασμό" taxisnet καθώς και τα ηλεκτρονικά ίχνη ανάρτησης. Το ηλεκτρονικό πιστοποιητικό παραλαβής καταχωρίζεται στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης και είναι διαθέσιμο σε κάθε περίπτωση που τυχόν απαιτηθεί.

Άρθρο 5. Στην ηλεκτρονική ειδοποίηση που αποστέλλεται στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του φορολογουμένου με την ανάρτηση της πράξης, της απόφασης ή της ειδοποίησης **αναφέρεται ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου του φορολογουμένου, το όνομα ή η επωνυμία αυτού και το είδος της πράξης, απόφασης ή ειδοποίησης κατά περίπτωση που αναρτάται».**

Επειδή, στην υπό κρίση ενδικοφανή περίπτωση, όπως προκύπτει και από τις απόψεις της Δ.Ο.Υ., η προσβαλλόμενη πράξη κληρονομιάς αναρτήθηκε στις **29/9/2023** τόσο στο **λογαριασμό TAXISnet του προσφεύγοντος** όσο και στον λογαριασμό του φορολογικού του **εκπροσώπου** **με ΑΦΜ** και επιπλέον στάλθηκαν ηλεκτρονικές ειδοποιήσεις στη δηλωθείσες διευθύνσεις ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Επιπροσθέτως, προκύπτει ότι η προσβαλλόμενη πράξη αναγνώστηκε στις **05/10/2023** σύμφωνα με το με αριθμό καταχώρησης αποδεικτικό ηλεκτρονικής κοινοποίησης.

Συνεπώς, τηρήθηκε η προβλεπόμενη διαδικασία ηλεκτρονικής κοινοποίησης της πράξης φόρου κληρονομιάς και ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος είναι αβάσιμος και πρέπει ν' απορριφθεί.

Ως προς τον 2^ο λόγο:

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 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 προικών ή από άλλες εκτιμήσεις. **Τα συγκριτικά στοιχεία αυτά είναι καταρχήν τα αποκλειστικά αποδεικτικά μέσα με βάση την αξία των οποίων προσδιορίζεται η αγοραία αξία του ακινήτου που εκτιμάται. Όταν δεν υπάρχουν τα στοιχεία αυτά ή τα υπάρχοντα είναι, κατά την κρίση της φορολογικής αρχής, ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με την χρήση κάθε άλλου νόμιμου μέσου** (ΣΤΕ 3715/1998,1547/1989). Εξάλλου, όταν η αξία του ακινήτου εξευρίσκεται βάσει συγκριτικών στοιχείων, κατά την προαναφερθείσα έννοια, δεν λαμβάνονται υπόψη ως τέτοια μεταβιβάσεις ακινήτων, όπου ο αναλογών φόρος υπολογίσθηκε επί τη βάσει αντικειμενικών κριτηρίων (πρβλ. ΣΤΕ 2487/1993).

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 πλησιόχρων 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, κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου ο οποίος απεβίωσε την **14-06-2018** δεν είχε εφαρμογή στην περιοχή όπου βρίσκονται τα επίδικα ακίνητα το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η εκτίμηση των υπ'αρ. ακινήτων **1) γαιών με δηλωθείσα αξία 200.000€, 2) ΚΜοικοδομών με δηλωθείσα αξία 3.000€, 3) ΚΜ οικοδομών δηλωθείσα αξία 10.000€ 4) ΚΜ γαιών με δηλωθείσα αξία 150.000,00€.**

Επειδή, για την εκτίμηση των ανωτέρω οικοπέδων, λήφθηκαν υπόψη συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν από δηλώσεις μεταβίβασης και σύμφωνα με τα βιβλία τιμών που τηρούνται στην Δ.Ο.Υ. Ρόδου. Ειδικότερα, λήφθηκαν υπόψη οι δηλώσεις

1. ΦΜΑ/12-05-2017 (για τα επίδικα ακίνητα οικόπεδο ΚΜ γαιών, και για τα οικόπεδα ΚΜ γαιών) μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1000τ.μ. X 110%ο στη θέση «.....» με κτηματομερίδα οικοδομών (προερχόμενο από ακίνητο μεγαλύτερης έκτασης) προς **115,00€/τ.μ (οριστικό-ειλικρινής).**

Το κρινόμενο οικόπεδο **ΚΜ γαιών αποτιμήθηκε ως εξής:**
45.320,00τ.μ.X6624/8640X**100,00€/τ.μ.=3.474.533,33€**,

Και τα α) κρινόμενο οικόπεδο **ΚΜ αποτιμήθηκε ως εξής:** Οικόπεδο 87,00τμ X 6624/8640 X **118,00 €/τ.μ.=7.870,60€** και β) Οικόπεδο 247,00τ.μ. X 6624/8640 X **118,00 €/τ.μ.=22345,26€** και

2. ΦΜΑ/13-07-2017 (για το επίδικο ακίνητο οικόπεδο ΚΜ γαιών) μεταβιβάστηκε οικόπεδο επιφάνειας 1000τ.μ. X 13% στη θέση «.....» με κτηματομερίδα κ.μ. γαιών προς **95,00€/τ.μ. (οριστικό-ειλικρινής)** Το κρινόμενο οικόπεδο **ΚΜ γαιών αποτιμήθηκε ως εξής:** Μεταβιβάστηκε οικόπεδο 4.456,00τ.μ. X 6624/8640 X **96,00 €/τ.μ. =327.961,60€.**

Επειδή, σύμφωνα με τις από 05/12/2023 απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ρόδου ο προσφεύγων δεν ανταποκρίθηκε στο αίτημα του άρθρου 14 § 1,2 Ν. 4987/2022 της Δ.Ο.Υ. για προσκόμιση στοιχείων αλλά ούτε και στο Σημείωμα Διαπιστώσεων του άρθρου 28 του ν.4987/2022 που του επιδόθηκε, **προκειμένου να υποβάλλει τις αντιρρήσεις ή να υποδείξει πιο πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία.**

Επειδή, ο προσφεύγων προσκομίζει αγγελίες πωλήσεων για τον προσδιορισμό της αξίας των επίδικων ακινήτων από κτηματομεσίτες οι οποίες όμως δεν αποτελούν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία σε αντίθεση με τον έλεγχο της Δ.Ο.Υ. Ρόδου που έκανε χρήση συγκριτικών στοιχείων που αφορούν οριστικές μεταβιβάσεις παρόμοιων ακινήτων με συμφωνία των δύο μερών.

Επειδή, σύμφωνα με την **Απόφαση ΥΠΟΙΚ 1035820/99/Β0013/ΠΟΛ.1091/21.3.1996** «Προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, αιτία θανάτου, δωρεάς - γονικής παροχής» ορίζονται τα εξής:

«Η αγοραία αξία διαμορφώνεται ελεύθερα στις συναλλαγές, σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς και και ζήτησης, σε συνάρτηση πάντοτε με τις ειδικές συνθήκες που διαμορφώνονται στην περιοχή, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες των μεταβιβαζομένων ακινήτων.....

Εξάλλου, με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 3 του α.ν.1521/1950 και του άρθρου 10 του ν.δ.118/1973 ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβίβασης παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων πλησιοχώρων και ομοειδών προς αυτά, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια η κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής η απαλλοτριώσεων ή δικαστικών διανομών ή από άλλα στοιχεία που είναι προσφορά και επαρκή και ασκούν ουσιαστική επιρροή στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας. Αν τα υπάρχοντα στοιχεία είναι απρόσφορα και ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας γίνεται με τη χρήση παντός μέσου.....

Δεδομένου, ότι αποδίδουμε ιδιαίτερη σημασία στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης μεταξύ φορολογούσας αρχής και φορολογουμένων την οποία θεωρούμε βασική προϋπόθεση για την επιτυχή εφαρμογή κάθε φορολογικού μέτρου, παρακολουούμε όπως:

α) όλα τα οριστικά στοιχεία μεταβίβασης των ακινήτων είτε με αντάλλαγμα, είτε λόγω κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής να καταχωρούνται υποχρεωτικά στο βιβλίο αυτό.

β) το βιβλίο να τοποθετείται σε εμφανές σημείο της ΔΟΥ, ώστε να είναι προσιτό σε όλους».

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν , είναι ανεπαρκή για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτου και παρουσιάζουν ουσιώδεις διαφοροποιήσεις στα ποιοτικά χαρακτηριστικά σε σχέση με τα εν λόγω ακίνητα.

Προς επίρρωση του ισχυρισμού παραθέτει ως συγκριτικά στοιχεία αγγελίες από κτηματομεσίτες.

Επειδή, εφόσον υφίστανται οριστικά συγκριτικά στοιχεία στην φορολογική αρχή, πρόσφορα και ομοειδή, η χρησιμοποίησή τους για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ακινήτου εκτός ΑΠΑΑ, είναι υποχρεωτική και δεσμεύει την κρίση της φορολογικής ή δικαστικής αρχής.

Επειδή, ο προσφεύγων δεν εξειδικεύει ποιες είναι οι ουσιώδεις διαφοροποιήσεις στα ποιοτικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του με αυτών που χρησιμοποιήθηκαν ως συγκριτικά στοιχεία, ούτε προσκομίζει κάποια άλλα επίσημα πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία τα οποία καταχωρούνται υποχρεωτικά σε βιβλίο που τηρεί η κάθε Δ.Ο.Υ. (Απόφ.ΥΠΟΙΚ 1035820/99/Β0013/ΠΟΛ.1091/21.3.1996), το οποίο τοποθετείται σε εμφανές σημείο της ΔΟΥ, και είναι προσιτό σε όλους.

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

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
30.000	---	---	30.000	---
70.000	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλλον	20			

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, οι διαπιστώσεις του ελέγχου, όπως αυτές καταγράφονται στην από 28-09-2023 έκθεση ελέγχου φόρου κληρονομιάς της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, επί της οποίας εδράζεται η προσβαλλόμενη πράξη, κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες.

Αποφασίζουμε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης/28-11-2023 ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του με **ΑΦΜ**, κατά την **επικύρωση** της υπ' αριθ. Πρωτ./28-09-2023 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Κληρονομιάς του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2018.

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

ΦΟΡΟΣ ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ:	428.644,44€
ΦΟΡΟΣ ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ:	72.903,63€
ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΔΙΑΦΟΡΑ	355.740,81€
ΠΡΟΣΤΙΜΟ αρ.58ν.4987/2022 50%	177.870,41€
ΣΥΝΟΛΟ:	533.611,22€

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.

