



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 28 - 6 -2018

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α1**

Αριθμός απόφασης: 3210

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213-1604537

ΦΑΞ : 213-1604567

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του ν.4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.

β. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10-03-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β'/22-03-2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ 1064/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27-4-2017).

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

3. Την υπ' αριθμόν Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-8-2016 (ΦΕΚ 2759/τ.Β'/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την από 1-3-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της **συζ.**, **κατοίκου**, **οδός**, με ΑΦΜ: **κατά** της με αριθμό ειδοποίησης και της με ημερομηνία 1-2-2018 έκδοσης πράξης διοικητικού προσδιορισμού ενιαίου φόρου ακινήτων ν.4223/2013 της Α.Α.Δ.Ε. για το έτος 2017, ύστερα από την υποβληθείσα υπ' αριθμό/2017 **δήλωση** της προσφεύγουσας και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθμό ειδοποίησης/2018 πράξη διοικητικού προσδιορισμού ενιαίου φόρου ακινήτων ν.4223/2013 της Α.Α.Δ.Ε. για το έτος 2017, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

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 01-03-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της **συζ.** 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθμό ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013, που εκδόθηκε βάσει της με αριθμό/2017 δήλωσης, προσδιορίστηκε στην προσφεύγουσα φόρος συνολικού ύψους 3.760,40 € (αποτελούμενο από το ποσό του κύριου φόρου 1.944,96 € και από το ποσό του συμπληρωματικού φόρου 1.815,44 €).

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση προσφυγή, αιτείται την ακύρωση ή μεταρρύθμιση της προσβαλλόμενης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου για τους εξής λόγους:

« 1^{0Σ} ΛΟΓΟΣ:

Εσφαλμένος υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων της, μη δέσμευση της από το εκκαθαριστικό .

Α) Όπως προανέφερα ο υπολογισμός της αξίας των κτισμάτων μου έγινε αρχικά προς 4.300 € ανά τ.μ που είναι η τιμή που ίσχυε βάσει 1020564/487/00ΤΥ/ Δ727.2.2007 απόφασης, δηλαδή η ισχύουσα προ δεκαετίας, αφού η εκδοθείσα **ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (εκτός του ότι ακυρώθηκε με την υπ αριθμ/2017 απόφαση του, έκανε οριζόντια αναπροσαρμογή** των υφισταμένων τιμών ζώνης, τις οποίες στο ύψος αυτό των 4.300 € , άφησε ανεπηρέαστες.

Ειδικότερα η αρχικά ορισθείσα **τιμή στην περιοχή αυτή δηλαδή αυτή των 4.300 €, είναι η ίδια** με την καθορισθείσα προ δεκαετίας βάσει της 1020564/487/00ΤΥ/ Δ727.2.2007 υπουργικής απόφασης, καθόσον η αναπροσαρμογή που είχε γίνει εν των μεταξύ με την ΠΟΛ 1040/1.3.2011 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 434/17.3.2011), ακυρώθηκε με την υπ' αριθμ. **2019/2012 απόφαση του ΣΤΕ**, καθώς και η καθορισθείσα με **την Πολ 1156/2013**, που καταργήθηκε με την παραπάνω αναφερόμενη, **ΠΟΛ.1009/18.1.2016** βάσει της οποίας υπολογίστηκαν για το έτος 2017 οι αξίες των ακινήτων στην περιοχή αυτή του Ψυχικού.

Β) Για την εν λόγω παράλειψη της διοίκησης να αναπροσαρμόσει τις αξίες ως ορίζεται από τον Νόμο έχει επιληφθεί το ΣΤΕ αρκετές φορές Πιο συγκεκριμένα:

- Με την υπ αριθμ **4003/2014** (εν μέρει οριστική και εν μέρει προδικαστική) **απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου** της Επικρατείας κρίθηκε ότι: **«... η Διοίκηση είχε παραλείψει»** **παρανόμως να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 έκδοση πράξης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χώρας.**

και περαιτέρω, το Δικαστήριο έκρινε κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3α και 3β του π.δ. 18/1989, ότι έπρεπε, αντί να ακυρώσει την εν λόγω παράλειψη της Διοίκησης αναδρομικά από τη συντέλεση της, **να αναβάλει την έκδοση οριστικής απόφασης και να χορηγήσει στη**

Διοίκηση προθεσμία έξι μηνών, προκειμένου να της δοθεί η δυνατότητα να προβεί στην άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια.

- Παρόλα αυτά όμως δεν εκδόθηκε από τη Διοίκηση, εντός της ταχθείσας προθεσμίας, απόφαση περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, και η Ολομέλεια του ΣτΕ , κρίνοντας εκ νέου με την **4446/2015 απόφαση**, ακύρωσε την ως άνω παράλειψη της Διοίκησης και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, και πιο συγκεκριμένα **εκρίθη ότι: (Βλ. Σκέψη 18)**

«18. Επειδή, το Δικαστήριο, εκτιμώντας τις συνθήκες της υπόθεσης (βλ. κυρίως όγδοη, ένατη, δέκατη, δέκατη τρίτη, δέκατη τέταρτη, δέκατη πέμπτη και δέκατη έκτη σκέψεις) και σταθμίζοντας τα συμφέροντα των διαδίκων, ιδίως δε την ύπαρξη έντονου δημόσιου συμφέροντος, συνισταμένου στην, κατά το δυνατόν, αποφυγή αιφνίδιας διακύμανσης των φορολογικών εσόδων του Κράτους υπό τις παρούσες δυσμενείς δημοσιονομικές συνθήκες, κρίνει ως εξής: η ακύρωση της παράλειψης της Διοίκησης να εκδώσει απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας πρέπει, κατ' εφαρμογή της παρ. 3β του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989, να μην αναδράμει στο χρόνο συντέλεσης της, αλλά στις 21.5.2015, ημερομηνία λήξης της προθεσμίας εντός της οποίας η Διοίκηση όφειλε, κατά τα ανωτέρω, να εκδώσει την απόφαση αυτή. Συνεπώς, η ουσιαστική ισχύς της απόφασης που υποχρεούται να εκδώσει η Διοίκηση σε συμμόρφωση προς την παρούσα απόφαση **πρέπει να αναδράμει στις 21.5.2015...**»

Ενώ λοιπόν είχε κριθεί και δικαστικά με απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου, η υποχρέωση της Διοίκησης να αναπροσαρμόσει τις αξίες από 21-5-2015, η Διοίκηση δεν το έπραξε και έτσι υπολόγισε αρχικά τον οφειλόμενο ΕΝΦΙΑ με τιμή ζώνης (ΣΤ Ψυχικού) **4.300 € , δηλαδή την καθορισθείσα για το έτος 2007, η οποία προφανώς λόγω της ραγδαίας και δυσμενούς μεταβολής των οικονομικών συνθηκών έκτοτε, δεν ανταποκρινόταν στις πραγματικές και αγοραίες αξίες των ακινήτων της περιοχής.**

Η παραπάνω απόφαση (ΣτΕ Ολ 4446/2015) μάλιστα για την αιτιολογία της κρίσης του περί της επιβαλλόμενης αναπροσαρμογής έκανε δεκτά τα εξής:

«Ειδικότερα, στην έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2012 αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «Η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά των κατοικιών συνεχίστηκε με εντονότερο ρυθμό το 2012, ... Ειδικότερα, ...οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 11,7% το 2012 ... έναντι 5,5% το 2011, 4,7% το 2010 και 3,7% το 2009. Από την αρχή της τρέχουσας κρίσης (γ' τρίμηνο του 2008) έως το δ' τρίμηνο του 2012 η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων έφθασε σε ονομαστικούς όρους το 27,9%». Στην

έκθεση του ίδιου για το έτος 2013 αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «Στην αγορά των κατοικιών η μείωση των τιμών συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς από το 2011 και μετά. Στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν σωρευτικά από το 2008 (μέσο επίπεδο) έως το τελευταίο τρίμηνο του 2013 κατά 33,4%. Τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα κτηματομεσιτικά γραφεία δείχνουν ακόμη μεγαλύτερη μείωση».

Επίσης πάλι από τις εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας Της Ελλάδας, για τα έτη 2014 και 2015 προκύπτει ότι οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν περαιτέρω για μεν **το έτος 2014 κατά 7,5 %**, το έτος **2015 κατά 5%**, ενώ το **2016 υπήρξε περαιτέρω πτώση 2,2%..** Δηλαδή από το έτος 2007 που είχε καθορισθεί ως τιμή Ζώνης το ποσό των 4.300 €, **οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν τουλάχιστον 48%**, ενώ οι πραγματικές τιμές σύμφωνα με τους μεσίτες, όπως δέχθηκε και η απόφαση του ΣΤΕ είναι ακόμα μεγαλύτερη και ανέρχεται **σε ποσοστό άνω του 70%** από το έτος 2007.

Γ) Συνεπώς ο νομοθέτης, αναγνωρίζοντας αφ' ενός τη μεταβλητότητα των συνθηκών της αγοράς εν γένει και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων οι οποίες επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες και αφ' ετέρου την πιθανότητα σφαλμάτων κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας αυτών, εισήγαγε σύστημα προσδιορισμού αξιών των ακινήτων και συγκεκριμένη μέθοδο που διασφαλίζει τη νόμιμη αξίωση των **πολιτών να καταβάλλουν φόρο, ο οποίος να αντιστοιχεί σε πραγματική και όχι σε πλασματική τους περιουσία (άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος)** καθώς και στην παρ. 5 του άρθρου 4 του Συντάγματος, με την οποία καθιερώνεται η συμμετοχή κάθε πολίτη στα δημόσια βάρη, αναλόγως της φοροδοτικής του ικανότητας. Έτσι για την ορθή απεικόνιση της φορολογητέας αξίας των ακινήτων **προβλέπονται** από το άρθρο 41 του ν. 1249/1982 επιτροπές οι οποίες οφείλουν να εκφέρουν εξατομικευμένη κρίση για καθεμία από τις ζώνες για τις οποίες εισηγούνται, παραθέτοντας τα συγκεκριμένα στοιχεία τα οποία λαμβάνουν υπόψη τους σχετικά με κάθε ζώνη, προς στήριξη του αντίστοιχου σκέλους της πρότασης τους (βλ. ΣΤΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ., 3626/2010 επταμ.)

Από την νέα υπ αριθμ ΠΟΑ 1163/2017 υπουργική απόφαση που αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές των ακινήτων για την επίμαχη Στ ζώνη Ψυχικού, δεν προκύπτει ότι ο καθορισμός της τιμής ανά τ.μ. των ακινήτων, έγινε από τη Διοίκηση μετά από εκτίμηση στοιχείων που να δικαιολογούν αυτήν, ήτοι των σχετικών συγκριτικών στοιχείων, τα οποία ουδόλως αναφέρει ώστε να δύναται να ελεγχθεί αν εκδόθηκε εντός των ορίων της νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως του άρθρου 41 του νόμου 1249/1982. Επισημαίνεται ότι ο Δήμος Ψυχικού στην από 1-6-2017 συνεδρίαση του και αφού έλαβε υπόψη του την από 1-6-2017 λεπτομερή έκθεση εκτίμησης της

πιστοποιημένης εκτιμήτριας , κατέληξε σε τιμή **2.800 € ανά τ.μ για τα ακίνητα της συγκεκριμένης ζώνης.**

Συνεπώς η φορολόγηση μου για τα ακίνητα που έχω στην κυριότητα μου την **1-1-2017**, με την αναπροσαρμοσθείσα τιμή των **3.850 € ανά τ.μ** δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, αφού κατά το έτος **2007 οι αντικειμενικές αξίες είχαν οριστεί από την Διοίκηση στο ποσό των 4.300 € ανά τ. μ** και από το έτος 2007 που είχε καθορισθεί ως τιμή Ζώνης το ποσό των 4.300 €, **οι τιμές των ακινήτων όπως προανέφερα μειώθηκαν τουλάχιστον 48%**, ενώ οι πραγματικές τιμές σύμφωνα με τους μεσίτες, όπως δέχθηκε και η απόφαση του ΣΤΕ είναι ακόμα μεγαλύτερη και ανέρχεται **σε ποσοστό άνω του 70%** από το έτος 2007, και επομένως έπρεπε τουλάχιστον αυτές να **προσδιοριστούν στο ποσό των 2.150 € ή τουλάχιστον στο ποσό των 2.850 € .**

Η ενέργεια αυτή της Διοίκησης αντίκειται και προς τις αρχές της χρηστής διοίκησης, αφού η φορολογική αρχή για καθαρά εισπρακτικούς λόγους, που δεν ταυτίζονται προς το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον, υπολόγισε τις εσφαλμένα τις αξίες και επομένως και τον φόρο. Είναι συνεπώς μη νόμιμος τόσο ο υπολογισμός της αξίας των ακινήτων, όσο και ο καταλογισθείς σε βάρος μου ΕΝΦΙΑ βάσει αυτού. Πρέπει συνεπώς να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη - εκκαθαριστικό και να διαγραφεί ο εις βάρος μου επιβληθείς ΕΝΦΙΑ (κύριος και συμπληρωματικός) έτους 2017.

2^{ος} ΛΟΓΟΣ:

Εσφαλμένος υπολογισμός της αξίας των ακινήτων του, βάσει των εμπορικών αξιών, μη δέσμευση του από το εκκαθαριστικό .

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α ακινήτων υπολογίσθηκε βάσει μηχανογραφημένης δήλωσης ακινήτων του, η οποία **συντάχθηκε και υποβλήθηκε για λογαριασμό μου από την Διοίκηση** και περιλαμβάνει αξίες ακινήτων, οι οποίες δεν ανταποκρίνονται ούτε στην πραγματικότητα, ούτε στην βούληση μου, αφού ουδέποτε δήλωσα τέτοιες αξίες.

Δεν συνιστά λοιπόν η μηχανογραφημένη δήλωση των ακινήτων μου βάσει της οποίας υπολογίστηκε ο ΕΝΦΙΑ έτους 2017 τίτλο δεσμευτικό για μένα, αφού οι υπολογισθείσες αξίες είναι εσφαλμένες και δεν τις αποδέχεται.

Ειδικότερα οι υπολογισθείσες αξίες των ακινήτων μου, βάσει τιμής ζώνης (Στ Ζώνη) προς **3.850,00 € ανά τ.μ**, είναι εσφαλμένες, αφού η τιμή σήμερα **είναι το πολύ 2.000 ανά τ.μ** όπως προκύπτει, από τις αγοραπωλησίες ομοειδών ακινήτων στην περιοχή του Ψυχικού.

Άλλωστε σε κάθε περίπτωση, και αν ακόμα οι εν λόγω αξίες θεωρηθούν ως ισχύουσες αντικειμενικές αξίες, αυτές, σύμφωνα με την **παράγραφο 6 του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982** (η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του ν. 1473/1984), είναι προσβλητές, λόγω μη ανταπόκρισης τους στην πραγματικότητα.

Ειδικότερα επικαλούμαι τα παρακάτω **πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία** μεταβιβάσεων:

1) Όπως προκύπτει από τις υπ αριθμ και/2014 δηλώσεις ΦΜΑ της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, μεταβιβάσθηκε στις 8-8-2014 μονοκατοικία, επί της οδού, στο Ψυχικό στην ΣΤ Ζώνη, στην ίδια δηλαδή περιοχή με το υπό κρίση δικό μου ακίνητο, που αποτελείτο από διαμέρισμα α ορόφου 127,80 τ.μ, χώρο στάθμευσης υπογείου 23,40 τ.μ και διαμέρισμα β ορόφου 65,80 τ.μ, σε οικόπεδο 337 τ.μ συνολικής αντικειμενικής αξίας 623.375 € μεταβιβάσθηκαν συνολικά προς 307.000 € δηλαδή κατά 50% της αντικειμενικής αξίας και συγκεκριμένα: Το διαμέρισμα του Α ορόφου με την θέση στάθμευσης μεταβιβάσθηκε προς 225.338 € ($225.338 / 127,80$ πλέον θέση στάθμευσης 23,40 τ.μ) ήτοι κάτω από **2.000 € το τ. μ** και το διαμέρισμα **του β ορόφου** προς 81.662 € ήτοι προς **1.241 € ανά τ.μ**, Στις εν λόγω αξίες φυσικά εμπεριέχεται και η αξία του αναλογούντος οικοπέδου. Το συγκριτικό αυτό μάλιστα υπερτερεί του κρινόμενου ως προς τον χρόνο εκτίμησης και,

2) Όπως προκύπτει από τις υπ αριθμ και/2012 δηλώσεις ΦΜΑ της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, μεταβιβάσθηκε στις 14-6-2012 γωνιακή μονοκατοικία, επί των οδών και, στο Ψυχικό στην ΣΤ Ζώνη, στην ίδια δηλαδή περιοχή με το υπό κρίση δικό μου ακίνητο, που αποτελείτο από ισόγειο διαμέρισμα επιφανείας 112,25 τ.μ, επίσης ισόγειο διαμέρισμα 89,40 τ.μ και διαμέρισμα α ορόφου 11,25 τ.μ, σε οικόπεδο 337 τ.μ και συγκεκριμένα: Το ισόγειο διαμέρισμα των 89,40 τ.μ τ.μ μεταβιβάσθηκε προς 200.000 €, ήτοι προς **2.237 € το τ. μ** ($200.000 / 89,40$ τ.μ) το ισόγειο διαμέρισμα των 112,25 τ.μ, προς 250.000 € ήτοι προς **2.237 € το τ. μ** ($250.000 / 112,25$ τ.μ) και το διαμέρισμα των 112,25 τ.μ του α ορόφου προς 300.000 € ήτοι προς **2.672 € ανά τ.μ.**, Στις εν λόγω αξίες φυσικά εμπεριέχεται και η αξία του αναλογούντος οικοπέδου.

Το **συγκριτικό υπερτερεί το κρινόμενου** ως προς τον χρόνο εκτίμησης, αφού το έτος 2012 οι αξίες ακινήτων, σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν στον α λόγο ήταν σύμφωνα με τις εκτιμήσεις επισήμων φορέων, πολύ υψηλότερες από τις ισχύουσες το έτος 2017, αφού έκτοτε

υπέστησαν μείωση **τουλάχιστον κατά 25%**, επομένως η τιμή ανά τ.μ. το έτος 2017 δεν ξεπερνά τις 2.000 €.

3) Από το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακίνητων του TAX1Σ στο

....., προκύπτει ότι οι 3 μεταβιβάσεις που έγιναν είναι σε τιμή ανά τ.μ τουλάχιστον κάτω από 40% της αντικειμενικής αξίας τους και συγκεκριμένα:

Ημ/νία Συμβολαίου	Εμβαδόν τ.μ.	Συνολικό Τίμημα	Τίμημα/τ. μ.	Τιμή ζώνης	Διαφορά %
6/3/2017	474,57	1.341.138,64	2.826	5150	-45,13%
10/5/2017	363,88	1.050.000	2.886	5150	-43,97%
2/3/2107	81	190.000	2.346	4300	-45,45%

Εξ αυτών οι δύο πρώτες μεταβιβάσεις αφορούν ακίνητα άλλης ζώνης (της Β Ζώνης) που ή τιμή τους είναι 5.150 €, που είχε επίσης ομοίως ορισθεί προ δεκαετίας δηλ το έτος 2007, και το τελευταίο αφορά την υπό κρίση ζώνη (ΣΤ) , πλην όμως είναι εμφανές ότι η εμπορική αξία είναι τουλάχιστον 40% κάτω της αντικειμενικής σε όλη την περιοχή του Ψυχικού.

4) Επίσης οι προσφερόμενες τιμές από τις σχετικές ιστοσελίδες αγγελιών για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή κυμαίνονται από 1878 € έως 2230 €., ανά τ.μ τα οποία συγκαταθέτω σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή και συγκεκριμένα:

- στην περιοχή όπου και το κρινόμενο, προσφέρεται (.....) προς πώληση ακίνητο 245 τ.μ (σε δύο επίπεδα) ανεγερθέν σε 340 τ.μ οικόπεδο **προς 460.000 €, δηλαδή 1.878 € ανά τ.μ.**

Επίσης στη δημοσιεύτηκαν:

- στις 6/9/2017 αγγελία με την οποία προσφέρεται προς πώληση μονοκατοικία 450 τ.μ **αντί 950.000 € ήτοι προς 2.111 € ανά τ.μ,**

- στις 5/9/2017 αγγελία με την οποία προσφέρεται προς πώληση, ακίνητο με κτίσματα συνολικής επιφάνειας 722 τ.μ σε οικόπεδο 664 τμ, προς 1.500.000 €, ήτοι προς 2.078 € ανά τ.μ.

- στις 12/9/2017 αγγελία με την οποία προσφέρεται προς πώληση ακίνητο με κτίσματα συνολικής επιφάνειας 807 τ.μ σε οικόπεδο 855 τ.μ , κατασκευής 1998, προς 1.800.000 €, ήτοι προς 2.230 € ανά τ.μ.

Προκύπτει λοιπόν ότι η προσφερόμενη τιμή προς πώληση ομοειδών ακινήτων στην περιοχή και μάλιστα από μεσιτικά γραφεία είναι τουλάχιστον κατά ποσοστό που κυμαίνεται από

45 έως και 60 % κάτω από την τιμή των 3.850 € ανά τ.μ που υπολογίσθηκε ο ΕΝΦΙΑ για το έτος 2017 επί των ακινήτων μου.

Επομένως επικουρικά σε περίπτωση που δεν γίνει δεκτός ο πρώτος λόγος της προσφυγής μου, πρέπει να επαναυπολογισθεί ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ έτους 2017, βάσει τιμής ζώνης **2.000 €** , αντί των υπολογισθέντων αξιών με τιμή ζώνης **3.850 €**, που δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα.

3^{ος} ΛΟΓΟΣ

Παραβίαση της αρχής απαγόρευσης διπλής φορολόγησης

Από τις διατάξεις των άρθρων **4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος** απορρέει η αρχή της απαγόρευσης της διπλής φορολογίας, δηλαδή της διπλής φορολόγησης της ίδιας φορολογητέας ύλης σε βάρος του ιδίου προσώπου για την ίδια αιτία (.....).

Τούτο γιατί η επιβολή επιπρόσθετου φόρου στην ίδια φορολογητέα ύλη με την ίδια νομοθετική διάταξη και χωρίς να συντρέχει οποιοδήποτε άλλο κριτήριο, συνεπάγεται ανισότητα των φορολογουμένων στη συμμετοχή στα δημόσια βάρη, κατά παράβαση της αρχής της φορολογικής ισότητας που καθιερώνεται από τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 5 του Συντάγματος.

Ο φόρος αυτός μου καταλογίσθηκε διπλά, δηλαδή μία φορά επί της φορολογητέας αξίας ενός εκάστου των ακινήτων ιδιοκτησιών μου και μία φορά επί της συνολικής αξίας τους.

Έτσι όμως, παραβιάζονται οι συνταγματικά εγγυημένες αρχές προστασίας της ιδιοκτησίας και ιδίως της αρχής της φορολογικής ισότητας.

Κατά συνέπεια, με την οριζόντια αυτή διάταξη του άρθρου 5 του Ν. **4223/2013**, παράνομα επιβλήθηκε σε βάρος μου **συμπληρωματικός φόρος 1.815,44 €** .»

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 1§1 του Ν 4223/2013 (ΦΕΚ Α 287/31.12.2013), ορίζεται ότι: «1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.»

Επειδή, η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι

νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση, για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 4223/2013, μεταξύ άλλων και σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, καθώς και των εν ισχύ αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών.

Επειδή, εξάλλου, οι κανονιστικές αποφάσεις της Διοίκησης προσβάλλονται με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του ΣΤΕ.

Επειδή σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 4 του Συντάγματος, «Οι Έλληνες πολίτες συνεισφέρουν χωρίς διακρίσεις στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τις δυνάμεις τους».

Επειδή ο νομοθέτης με την επιβολή του ΕΝΦΙΑ επί της περιουσίας απέβλεψε επιτρεπτως κατά το άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος, στην φοροδοτική ικανότητα που απορρέει από αυτή καθεαυτή την κατοχή της ακίνητης περιουσίας, ως φορολογητέας ύλης διαφορετικής από το εισόδημα, δοθέντος ότι, κατά την συνταγματική αυτή διάταξη, αντικείμενο φορολογικής επιβαρύνσεως μπορούν να αποτελέσουν όχι μόνον το εισόδημα, αλλά, αυτοτελώς, και η περιουσία, οι δαπάνες ή οι συναλλαγές (ΣΤΕ 532/2015, 3342-3349/2013, 1972/2012).

Επειδή, όπως γίνεται παγίως δεκτό από τη νομολογία, επιτάσσοντας ο συνταγματικός νομοθέτης (άρθρα 4 παρ. 1 και 5 και 78 παρ. 1) να συνεισφέρουν οι πολίτες στα δημόσια βάρη αναλόγως της φοροδοτικής τους ικανότητας, παρέχει ταυτοχρόνως ευρεία ευχέρεια στον κοινό νομοθέτη να διαμορφώνει το εκάστοτε κατάλληλο φορολογικό σύστημα προς επιβολή και είσπραξη των φορολογικών επιβαρύνσεων, υπό την προϋπόθεση ότι οι σχετικές ρυθμίσεις γίνονται βάσει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, καθώς και να φορολογεί ή να μη φορολογεί ορισμένη κατηγορία προσώπων, εκτιμώντας τις εκάστοτε κρατούσες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες (ΣΤΕ 2975/2011, 3028/2009, 3485/2007 κ.α.).

Επειδή σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013, «Ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ανωτέρω νόμου, ο συμπληρωματικός φόρος επιβαρύνει, ως προς τα φυσικά πρόσωπα, μόνο την ακίνητη περιουσία με αξία άνω των 200.000 ευρώ βάσει προοδευτικής κλίμακας, ήτοι με τη χρήση συντελεστών, αναλογικώς αυξανόμενων, ανάλογα με το ύψος της ακίνητης περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο.

Επειδή ο επιβαλλόμενος βάσει των διατάξεων των άρθρων 1 και 5 του ν. 4223/2013 συμπληρωματικός φόρος δεν αποτελεί ξεχωριστό, αυτοτελή φόρο αλλά τμήμα της συνολικής επιβάρυνσης του ΕΝΦΙΑ, ειδικότερα δε αποτελεί στοιχείο επαύξησης της σχετικής φορολογικής υποχρέωσης, με κριτήριο τη φοροδοτική ικανότητα του υποκειμένου στον φόρο, η οποία διαμορφώνεται από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας. Συνεπώς, δεν υφίσταται θέμα επιβολής διπλής φορολόγησης.

Επειδή, η προσβαλλόμενη Πράξη εκδόθηκε βάσει της υποβληθείσας από την προσφεύγουσα δηλώσεως στοιχείων ακινήτων (Ε9) και σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4223/2013.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με αριθμ. πρωτ. / 01-03-2018 ενδικοφανούς προσφυγής της με ΑΦΜ:

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση:

ΕΝΦΙΑ για το έτος 2017 : 3.760,40 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με τη με αριθμό ειδοποίησης /2018 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 της Γ.Γ.Π.Σ.

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

Ακριβές Αντίγραφο
Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1
α/α

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

Σ η μ ε ι ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.