



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604553

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα, 25/09/2017

Αριθμός απόφασης:5271

### ΑΠΟΦΑΣΗ

### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

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

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 παρ.3 του άρθρου 47 του ν.4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).

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

ε. Την ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Εγκύκλιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

2. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

3. Τη με ημερομηνία κατάθεσης **28/04/2017** και αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή ..... του ....., **ΑΦΜ** ....., κατοίκου ....., επί της οδού ..... κατά της τεκμαιρόμενης απόρριψης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' Περιστερίου, επί της **υπ' αριθμ...../2016** αίτησής του περί ανάκλησης των εκκαθαριστικών σημειωμάτων Φ.Α.Π. ετών 2011, 2012 και 2013 και των από 30/12/2014 και από 20/10/2015 πράξεων διοικητικού προσδιορισμού φόρου ΕΝΦΙΑ ( ν.4223/2013) ετών 2014 και 2015, ως προς τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Αγίων Αναργύρων.

5. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **28/04/2017** και αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ....., 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:

Μετά την πάροδο απράκτου τριμήνου, απορρίφθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Α΄ Περιστερίου η με υπ' αριθμ...../2016 αίτηση του προσφεύγοντος περί ανάκλησης των εκκαθαριστικών σημειωμάτων Φ.Α.Π. ετών 2011, 2012 και 2013 και των από 30/12/2014 και από 20/10/2015 πράξεων διοικητικού προσδιορισμού φόρου ΕΝΦΙΑ ( ν.4223/2013) ετών 2014 και 2015.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να γίνει δεκτή η εν λόγω προσφυγή καθώς και η ανάκληση των εκκαθαριστικών σημειωμάτων Φ.Α.Π. ετών 2011, 2012 και 2013 και των από 30/12/2014 και από 20/10/2015 πράξεων διοικητικού προσδιορισμού φόρου ΕΝΦΙΑ ( ν.4223/2013) ετών 2014 και 2015, να γίνει νέος προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων και νέα εκκαθάριση Φ.Α.Π. και ΕΝΦΙΑ των εν λόγω ετών, ισχυριζόμενος ότι:

- Η Διοίκηση επέβαλε μη νόμιμα σε βάρος του Φ.Α.Π. και ΕΝΦΙΑ με βάση τις αντικειμενικές αξίες που είχαν προσδιορισθεί το έτος 2007 παρά το γεγονός ότι άρχισε σταδιακά η μείωση της αξίας αυτών με αποτέλεσμα οι φορολογικές αυτές επιβαρύνσεις να μην αντιστοιχούν σε πραγματική αξία των ακινήτων ούτε σε πραγματική φοροδοτική ικανότητα.
- Με την υπ' αριθμ.4446/2015 απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ ορίσθηκε ότι η απόφαση περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών εφαρμόζεται από 21.05.2015. Η Διοίκηση σε εφαρμογή της εν λόγω απόφασης συγκρότησε τις προβλεπόμενες επιτροπές του άρθρου 41 του ν.1249/1982 προκειμένου να προσδιορισθούν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης της Α΄ ζώνης της δημοτικής κοινότητας Φιλοθέης του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού έγινε κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 παρ.1 και 2 του ν.1249/1982.
- Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας επί της οποίας υπολογίσθηκε ο ΦΑΠ και ο ΕΝΦΙΑ αντανakλά πλασματική περιουσία και όχι πραγματική.
- Σύμφωνα με τις εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για τα έτη 2012 - 2014 προκύπτει ότι η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων στην Αθήνα έφτασε το - 40%. Επομένως και η συνολική αξία της περιουσίας του, επί της οποίας πρέπει να υπολογισθεί ο ΦΑΠ και ΕΝΦΙΑ πρέπει να μειωθεί αναλόγως.

**Επειδή** στο άρθρο 32 παρ.1 και 2 του ν.3842/2010 (Φ.Α.Π.) ορίζεται:

*«1.Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982 , όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου. Ως συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός. Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των*

οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, όπως ισχύει.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται, για τις περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων για πρώτη φορά, οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου, καθώς και κάθε άλλο θέμα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για τη φορολογία ακίνητης περιουσίας.

Για την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων εδαφίων ως δήμοι και κοινότητες νοούνται οι δήμοι και κοινότητες του νόμου 2539/1997 (ΦΕΚ 244 Α').

2. Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, όπως ισχύουν, και από τις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των εν λόγω άρθρων, εκτός αν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται άλλως.».

**Επειδή** στο άρθρο 4 παρ.1 του ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) μεταξύ άλλων ορίζεται:

«Α. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.)...».

**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 Φ.Α.Π. και του ΕΝΦΙΑ η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 32 του ν.3842/2010 περί Φ.Α.Π. και του άρθρου 4 του ν. 4223/2013 περί ΕΝ.Φ.Ι.Α., 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** εν προκειμένω ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων επί της οποίας υπολογίσθηκε ο Φ.Α.Π. των ετών 2011-2013 καθώς και ο ΕΝΦΙΑ των ετών 2014 και 2015 είναι μη νόμιμος καθότι στηρίχθηκε σε αντικειμενικές αξίες ακινήτων έτους 2007.

**Επειδή** με την ΠΟΛ.1009/18-1-2016 απόφαση του αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 48/Β΄/20-1-2016) αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές του συστήματος Αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας. Η απόφαση αυτή εκδόθηκε σε συμμόρφωση με την υπ' αριθ. 4446/2015 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ), μετά από εισήγηση των αρμόδιων Επιτροπών του άρθρου 41 του νόμου 1249/82 που συγκροτήθηκαν στις τέσσερις φορολογικές περιφέρειες της Χώρας, λαμβάνοντας υπόψη την καθολική και αντίστοιχη με το ύψος της τιμής ζώνης, μεταβολή των αξιών των ακινήτων όλης της Χώρας, ενιαία και για όλες τις κατηγορίες ακινήτων.

Ωστόσο σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, ως χρόνος έναρξης ουσιαστικής ισχύος της απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών ορίζεται η 21η Μαΐου 2015, ως εκ τούτου μέχρι την ημερομηνία αυτή εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομικών περί αναπροσαρμογής ακινήτων ως ορίζει το άρθρο 32 του ν.3842/2010 και το άρθρο 4 του ν.4223/2013 και κάθε ισχυρισμός περί διαφορετικού τρόπου προσδιορισμού της αξίας απορρίπτεται ως αβάσιμος.

**Επειδή**, ο προσφεύγων προσβάλλει τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών όπως διενεργήθηκε και αναφέρεται στις ισχύουσες κανονιστικές αποφάσεις της Διοίκησης, ωστόσο οι κανονιστικές αποφάσεις και εγκύκλιοι δεν κρίνονται από την Υπηρεσία μας, αλλά προσβάλλονται με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του ΣτΕ.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

**Την απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **28/04/2017** και αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ....., **ΑΦΜ** .....

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

#### **Έτος 2011:**

**Φόρος Ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2011: 35.065,04 €**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με το αριθμ. ειδοπ. ....../2013 εκκαθαριστικό σημείωμα φόρου ακίνητης περιουσίας Φ.Π. (Αρ. Χ.Κ. .../.....) Έτους 2011.

**Έτος 2012:**

**Φόρος Ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2012: 27.438,89 €**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με το αριθμ. ειδοπ. ....../2013 εκκαθαριστικό σημείωμα φόρου ακίνητης περιουσίας Φ.Π. (Αρ. Χ.Κ. ....../.....) Έτους 2012.

**Έτος 2013:**

**Φόρος Ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2013: 27.438,89 €**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με το αριθμ. ειδοπ. ....../2013 εκκαθαριστικό σημείωμα φόρου ακίνητης περιουσίας Φ.Π. (Αρ. Χ.Κ. ....../.....) Έτους 2013.

**Έτος 2014:**

**Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014: 36.692,96 €**

**Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014: 2.973,78 €**

Τα παραπάνω ποσά βεβαιώθηκαν με την με αρ. ειδοποίησης ..... Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 έτους 2014 (Αρ. Χ.Κ. ....../.....) και με την με αρ. ειδοποίησης ..... Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 έτους 2014 (κατόπιν υποβολής τροποποιητικής) (Αρ. Χ.Κ. ....../.....) της Γ.Γ.Δ.Ε. .

**Έτος 2015:**

**Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2015: 41.920,90 €**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την με αρ. ειδοποίησης ..... Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 έτους 2015 (Αρ. Χ.Κ. ....../.....) της Γ.Γ.Δ.Ε. .

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5  
α/α**

**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ**

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**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 .

