



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α2 Επανεξέτασης

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604536

Φαξ : 2131604567

Καλλιθέα, **23/06/2017**

Αριθμός απόφασης: **3529**

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 Β' 968/22.3.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ. 1064/12.4.2017 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 Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 23.2.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της του, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου, κατοίκου οδός αριθμός, κατά της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων έτους 2011 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου Αττικής με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/2017, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων έτους 2011 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου Αττικής με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/2017, της οποίας ζητείται η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χολαργού Αττικής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 23.2.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της του, ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων έτους 2011 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου Αττικής με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/2017 επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας ΦΑΠ ποσού 3.151,36 €, πλέον 1.497,66 € πρόσθετου φόρου λόγω εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης, για τα ακίνητα που είχε στην κυριότητά της την 01.01.2011.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή της, ζητά την τροποποίηση της ως άνω πράξης **αναφορικά με το ακίνητό της με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.)**, που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού της της του Δήμου της Περιφερειακής Ενότητας της Περιφέρειας, προβάλλοντας, συνοπτικά, ότι, ενώ στην προσβαλλόμενη πράξη η αξία του εν λόγω ακινήτου προσδιορίζεται στο ποσό των 596.881,12 €, στο Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Οικοπέδου εντός σχεδίου ή σε οικισμό της Συμβολαιογράφου, αντίγραφο του οποίου προσκομίζει, η αξία του προσδιορίζεται στο ποσό των 140.322,56 €, προκύπτει δηλαδή μια απόκλιση, την οποία θεωρεί υπερβολική.

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 27 παρ. 1 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε κατά το έτος 2011: *«Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά [...] πρόσωπα την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.»*

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 28 παρ. 1 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε κατά το έτος 2011: *«Κάθε φυσικό [...] πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία [...] του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.»*

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις των άρθρων 27 παρ. 1 και 28 παρ. 1 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν κατά το έτος 2011, κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΦΑΠ είναι η 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους (φορολογίας).

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 30 παρ. 1 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): *«Για τον υπολογισμό φόρου ακίνητης περιουσίας λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.»*

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 παρ. 1-2 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): «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. [...]. 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, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 ν. 1249/1982, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): «Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου [...]. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων [...]. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με **αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών**, μετά από εισήγηση Επιτροπών [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): «**Επεκτείνουμε την ισχύ των διατάξεων των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982, όπως το άρθρο 41α προστέθηκε με το άρθρο 10 του ν. 2386/1996, και του άρθρου 14 του ν. 1473/1984, και της παραγράφου 8 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων εντός 4.489 οικισμών που βρίσκονται στους Νομούς [...] Κυκλάδων [...], όπως αυτοί εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες. [...] ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ [...]. 9. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ / 1. ΝΟΜΟΣ / 1. Συντομογραφίες: **T.Z.** = Τιμή Ζώνης (Κυκλική ή Γραμμική) / **Σ.Ε.** = Συντελεστής Εμπορικότητας / **Σ.Ο.** = Συντελεστής Οικοπέδου / **Σ.Α.Ο.** = Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου / **T.Ο.** = Τιμή Οικοπέδου / **Κ** = Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου 2. [...]. 4. Η τιμή του **Σ.Ο.τελ.** που προκύπτει από την εφαρμογή του αντίστοιχου τύπου των σελ. 12 και 13, λαμβάνεται υπόψη **μόνο για οικόπεδα που βρίσκονται σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων**, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις και ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης που αναλυτικά αναγράφονται στις αντίστοιχες σελ. 12 και 13. Σε κάθε άλλη περίπτωση που ο Σ.Α.Ο. συμβολίζεται με D καθώς και σε Παραδοσιακούς Οικισμούς δεν εφαρμόζεται ο τύπος Σ.Ο.τελ..**

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)

<u>(T.Z.)</u>	<u>Σ.Α.Ο.</u>	
	0,05	0,15
1.000	21	61

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο με Σ.Ε.=1,0 και δίνεται στον πίνακα ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο. **Η τιμή του Σ.Α.Ο. θα λαμβάνεται με 4 δεκαδικά ψηφία. Παραδείγματα:** 1. [...] 3. **Τ.Ζ.=1.400 € και Σ.Α.Ο.=0,5280** Από τον πίνακα: για **Τ.Ζ.=1.400 και Σ.Α.Ο.=0,50, Τ.Ο.=320**, τότε

$$Τ.Ο. = 320 + \frac{(369 - 320) \times (0,5280 - 0,50)}{(0,60 - 0,50)} = 333,72 \text{ € / τ.μ.}$$

*Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 5,40... [...]. **ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ / Σ.Ο.:** Για οικόπεδα με κατοικία [...] ή ακάλυπτα οικόπεδα με επιφάνεια μεγαλύτερη των 550 τ.μ. και με επιτρεπόμενη μέση δομήσιμη επιφάνεια ίση με αυτή των οικοπέδων επιφανείας 550 τ.μ., ως Σ.Ο. λαμβάνεται αυτός που προκύπτει από τον τύπο:

$$\Sigma.Ο.τελ. = [1 + \frac{(Ε.οικ.-550) \times 0,40}{550}] \times \Sigma.Ο.$$

όπου **Ε.οικ.** τίθεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα ή η ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα αρτίου οικοπέδου της περιοχής τους όταν πρόκειται για οικόπεδα που μπορούν να κατατμηθούν σε μικρότερα αρτία οικόπεδα. / **Σ.Α.Ο.:** D_2 : Π. 24.4.85(Φ.Ε.Κ.181/Δ'85), 14.2.87(Φ.Ε.Κ.133/Δ'87). **ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ** 1. [...] 3. Για κατοικία και ακάλυπτα οικόπεδα: α. [...] ε. Για οικόπεδο μεγαλύτερο των 550 τ.μ.:

$$\Sigma.Α.Ο. = \frac{400}{\text{Επιφάνεια Οικοπέδου}}$$

ΠΡΟΣΟΧΗ: Στην παραπάνω (ε) περίπτωση, οι τιμές του Σ.Α.Ο. θα στρογγυλοποιούνται σε δύο (2) δεκαδικά ψηφία. [...] **ΝΗΣΟΣ:** / **ΔΗΜΟΣ:** / **ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ:** / **ΟΙΚΙΣΜΟΣ:** / **1. ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.):** Ανάλογα με την Τ.Ζ. και το Σ.Α.Ο. Βλέπε Πίνακα 1 στις σελίδες 6 – 7 και 8 – 9. **2. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.):** Α Ζώνη: 0,85. **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Για το Σ.Ο.τελ., βλέπε ορισμό στη σελίδα 13. **3. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο.):** D_2 : Βλέπε ορισμό στη σελίδα 13. **4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ)** [...]. **5. ΖΩΝΕΣ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΕΣ – ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ (Τ.Ζ.):** Α Κυκλική: 1.000 € - Περιλαμβάνει όλη την έκταση του οικισμού. **6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ (Σ.Ε.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:** Όλοι οι δρόμοι – λεωφόροι ή πλατείες, έχουν: **Σ.Ε. = 1,0.**»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): «Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία βρίσκονται στις περιοχές των οικισμών του άρθρου 1 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με αρ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ. 1149 (ΦΕΚ 549/β'/1994) απόφασής μας, όπως αυτή ισχύει σήμερα.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή

του ΦΑΠ έτους 2011): «1. Ζώνη γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (TZ). Οι ζώνες διακρίνονται σε: α) Κυκλικές ζώνες. Είναι οι ζώνες που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων και συμβολίζονται με κεφαλαία γράμματα του αλφαβήτου. β) Γραμμικές ζώνες (ΓΖ). Γραμμικές είναι οι ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μιας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού. [...]. 2. Τιμή ζώνης ή τιμή εκκίνησης (TZ). Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης (TZ), αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ^2) επιφάνειας, καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. 3. Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (ΣΔ) αυτού. [...]. 4. Συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ). Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης. 5. [Καταργήθηκε]. 6. Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ). Είναι συντελεστής προσδιοριστικός της αξίας του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος με τη μονάδα (1). 7. Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ). Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου και συναρτάται με το συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ) και το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ). 7. Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.). Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ^2) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): «1. Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα. [...]. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας, τα ακίνητα έχουν καταταγεί σε δώδεκα κατηγορίες. Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από: α) την οικοδομική άδεια ανέγερσής του, β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γ) τον τίτλο κτήσης του. Εάν δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω αποδεικτικά στοιχεία, τότε η κατηγορία (το είδος) του ακινήτου, αποδεικνύεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματός του. [...]. Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό, έντυπο, ως ακολούθως: α) [...]. γ) Με το έντυπο 3 υπολογίζεται η αξία: γα) Του οικοπέδου. γβ) [...]. δ) [...]. 2. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας ακινήτων, κάθε δήμος ή κοινότητα χωρίζεται σε επιμέρους ζώνες για τις οποίες ορίζεται τιμή ζώνης (TZ), συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) των δρόμων της, συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ), συντελεστής συμμετοχής οικοπέδου (ΣΣΟ) και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). Τα στοιχεία αυτά αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ενώ οι ζώνες και οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων απεικονίζονται και στις πινακίδες (χάρτες) του Υπουργείου Οικονομικών. Οι πίνακες τιμών και οι πινακίδες (χάρτες) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των αποφάσεων που ορίζουν την εφαρμογή του συστήματος σε κάθε περιοχή. 3. [...]. Ως

προσόψεις ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα, ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Προκειμένου για οικοπέδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους. 4. Για το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) ενός δρόμου, ισχύουν τα ακόλουθα: α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα "Αναλυτικά στοιχεία δρόμων" των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες. β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα "Αναλυτικά στοιχεία δρόμων" των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται ο ΣΕ της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο. γ) [...]. δ) [...]. 5. [...]. 11. Δρόμοι θεωρούνται τα κοινής χρήσης τμήματα (λωρίδες) γης, που προορίζονται αποκλειστικά για την μετακίνηση προσώπων ή ζώων ή για τη μεταφορά πραγμάτων με οποιοδήποτε μέσο και έχουν εγκριθεί από ρυμοτομικό σχέδιο δήμου ή κοινότητας ή με σχετική απόφαση Νομάρχης. 12. Η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου γενικά, λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό του συντελεστή πρόσοψης. Σε περίπτωση που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών, κατά μήκος ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου είναι μεταβλητή, λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος της απόστασης αυτής κατά μήκος του προσώπου του συγκεκριμένου ακινήτου. 13. [...]. 16. Κριτήριο βάθους: α) [...]. β) οικοπέδου, είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του επί τον εαυτό του επί τρία. [...]. 17. Επιφάνεια ακινήτου είναι το εμβαδόν αυτού σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). [...]. 18. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011): «1. Φορολογητέα αξία. Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 3 και **είναι ίση με το γινόμενο της αντίστοιχης συνολικής τιμής (εκκίνησης) οικοπέδου (Τ.Ο.) επί τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου**, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της. 2. Τιμή Ζώνης. Η τιμή ζώνης (ΤΖ) λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής. 3. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ). Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (ΣΔ). Αν όμως τα οικόπεδο δεσμεύεται από Πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί, συνεπεία τούτου, να είναι διαφορετικός από το ΣΑΟ που αναγράφεται στους Πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως ΣΑΟ λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών. Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (ΣΔ) σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου ο ΣΔ είναι διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου, οπότε ως ΣΑΟ λαμβάνεται ο μέσος όρος των ΣΔ όλων των χρήσεων. Ο εφαρμοζόμενος ΣΔ αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα ή η διοικητική πράξη ή με βεβαίωση μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. 4. Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.). Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) λαμβάνεται από τον πίνακα Ι των βιβλίων τιμών, ανάλογα με την τιμή ζώνης (ΤΖ) και τον συντελεστή

αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). 5. Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ). Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται υπόψη, εκτός των άλλων, και ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), σε συνάρτηση με την πρόσοψη του οικοπέδου. Έτσι, αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε: α) Ένα μόνο δρόμο [...], ως ΣΕ λαμβάνεται ο ΣΕ του δρόμου αυτού. β) [...]. Για τον ΣΕ καθενός από τους δρόμους ισχύουν όσα αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 2. [...]. 6. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ). Ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) λαμβάνεται από τον πίνακα II των βιβλίων τιμών ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) του οικοπέδου. [...]. 7. Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ). Ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών. [...]. Για οικόπεδα που βρίσκονται σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων και έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 550 τ.μ. ή σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923 και έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 550 τ.μ. και εφόσον εξαντλείται η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια, σ' αυτές τις οικοπεδικές επιφάνειες ως Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.), λαμβάνεται αυτός που προκύπτει από τους παρακάτω μαθηματικούς τύπους, ως εξής:

α. Σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων:

$$\Sigma.Ο.τελ. = [1 + \frac{(E - 550) \times 0,40}{550}] \times \Sigma.Ο.$$

β. Σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923:

$$\Sigma.Ο.τελ. = [1 + \frac{(E - 550) \times 0,40}{500}] \times \Sigma.Ο.$$

8. Συνολική Τιμή Εκκίνησης οικοπέδου: Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως τιμή εκκίνησης ανά τετραγωνικό μέτρο, λαμβάνεται: α) **Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) είναι ίσος με τη μονάδα 1,0**, η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.), της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου. β) **Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), είναι μεγαλύτερος από τη μονάδα (1,0)**, η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.), της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου προσαυξημένη κατά το γινόμενο του λόγου αυτής (της Τ.Ο.) προς τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) **επί του συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)** επί τη διαφορά της μονάδας (1,0) από το ΣΕ, δηλαδή:

$$Τ.Ο. + Δ.Τ.Ο. = Τ.Ο. + \frac{Τ.Ο.}{\Sigma ΑΟ} \times Κ \times (\Sigma Ε - 1,0)$$

9. Συντελεστής πρόσοψης: Η φορολογητέα αξία επηρεάζεται ανάλογα με το πού έχει πρόσοψη, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 2, το οικόπεδο. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόζονται συντελεστές αυξομείωσης, ως κατωτέρω: Το οικόπεδο έχει πρόσοψη: α) Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικώς χώρο εφαρμόζεται συντελεστής: 1,00 β) [...]. 10. Κριτήριο βάθους (Κ.Β.). Το κριτήριο βάθους λαμβάνεται κατά την έννοια της παραγράφου 16 του άρθρου 2 της απόφαση αυτής. [...]. 11. Επιφάνεια Οικοπέδου. Η επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 17 του άρθρου 2. Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου διακρίνουμε τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις: α) Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7.1923 (ΦΕΚ 228/Α'16.8.1923) και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για

το απαλλοτριωτέο και χωριστό για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου. [...]. β) Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 83/Α) με οφειλή εισφοράς σε γη και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη εφαρμογής, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που να αναφέρει την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη (Εισφ.) και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια (Εαπαλλ.), όπως προκύπτουν γραφικά από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα. [...]. Στην περίπτωση αυτή εάν: βα) Η Εισφ. είναι μεγαλύτερη από την Εαπαλλ., ως επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου λαμβάνεται η αρχική επιφάνειά του (Εαρχ.), μειωμένη κατά την επιφάνεια της εισφοράς σε γη (Εισφ.), Δηλαδή: $E = E_{αρχ.} - E_{εισφ.}$ ββ) Η Εισφ. είναι μικρότερη από την Εαπαλλ., χρησιμοποιείται χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου, του οποίου η επιφάνεια είναι $E = E_{αρχ.} - E_{απαλλ.}$ και χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα, του οποίου η επιφάνεια είναι $E = E_{απαλλ.} - E_{εισφ.}$ Εάν η επιφάνεια του οικοπέδου (Ε) που θα προκύψει από τους ανωτέρω υπολογισμούς είναι: α) Μικρότερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), λαμβάνεται υπόψη όλη η επιφάνεια του οικοπέδου. β) Μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), ως επιφάνεια $E_{ΚΒ}$ λαμβάνεται το άθροισμα του κριτηρίου βάθους (ΚΒ) και του λόγου του μισού της διαφοράς του κριτηρίου βάθους (ΚΒ) από την επιφάνεια (Ε).

Δηλαδή: $E_{ΚΒ} = ΚΒ + \frac{E - ΚΒ}{2}$
--

12. [...]»

Επειδή, με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής της η προσφεύγουσα προβάλλει ότι, ενώ στην προσβαλλόμενη πράξη η αξία του ακινήτου της με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.), που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού της Δημοτικής της Δημοτικής Ενότητας του Δήμου της Περιφερειακής Ενότητας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, προσδιορίζεται στο ποσό των 596.881,12 €, στο Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Οικοπέδου εντός σχεδίου ή σε οικισμό της Συμβολαιογράφου , αντίγραφο του οποίου προσκομίζει, η αξία του προσδιορίζεται στο ποσό των 140.322,56 €, προκύπτει δηλαδή μια απόκλιση, την οποία θεωρεί υπερβολική, ισχυρίζεται δε ότι η τελευταία αυτή αξία ύψους 140.322,56 € προκύπτει ως το γινόμενο των ακόλουθων τιμών: Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) **0,85** x Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου **32,8400 €** x Συντελεστής Πρόσοψης **1,00** x Επιφάνεια Οικοπέδου **5.026,96 τ.μ. = 140.322,56 €**. Ο ισχυρισμός όμως αυτός της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος. Κι αυτό, γιατί ορθά μεν (νόμω βάσιμα) ισχυρίζεται ότι η αξία του υπό κρίση ακινήτου της προκύπτει ως το γινόμενο των ως άνω τεσσάρων τιμών (ήτοι του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.), της Συνολικής Τιμής Εκκίνησης Οικοπέδου, του Συντελεστή Πρόσοψης και της Επιφάνειας Οικοπέδου), **πλην όμως οι τιμές του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) και της Συνολικής Τιμής Εκκίνησης Οικοπέδου δεν είναι κατά νόμον αυτές που εκείνη** (η προσφεύγουσα) **θεωρεί**, αλλά αντιθέτως: α) Επειδή, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη πράξη, το υπό κρίση οικόπεδο είναι ακάλυπτο και έχει επιφάνεια μεγαλύτερη των 550 τ.μ., ως **Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)** πρέπει κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις της υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011

(κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011), να ληφθεί υπόψη αυτός που προκύπτει από τον τύπο:

$$\Sigma.Ο.τελ. = \left[1 + \frac{(Ε.οικ.-550) \times 0.40}{550} \right] \times \Sigma.Ο.$$

όπου **Ε.οικ.** τίθεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα. Συνεπώς, εν προκειμένω:

$$\begin{aligned} \Sigma.Ο.τελ. &= \left[1 + \frac{(Ε.οικ.-550) \times 0.40}{550} \right] \times \Sigma.Ο. = \left[1 + \frac{(5.026,96 - 550) \times 0.40}{550} \right] \times 0,85 = \\ &= \left[1 + \frac{4.476,96 \times 0.40}{550} \right] \times 0,85 = \left[1 + \frac{1.790,78}{550} \right] \times 0,85 = \\ &= [1 + 3,26] \times 0,85 = 4,26 \times 0,85 = \underline{\underline{3,62}} \end{aligned}$$

β) Επειδή στην προκειμένη περίπτωση για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) ισχύει D_2 και, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη πράξη, το υπό κρίση οικόπεδο είναι ακάλυπτο και έχει επιφάνεια μεγαλύτερη των 550 τ.μ., ως **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** πρέπει κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις της υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011), να ληφθεί υπόψη αυτός που προκύπτει από τον τύπο:

$$\Sigma.Α.Ο. = \frac{400}{\text{Επιφάνεια Οικοπέδου}}$$

Συνεπώς, εν προκειμένω:

$$\Sigma.Α.Ο. = \frac{400}{\text{Επιφάνεια Οικοπέδου}} = \frac{400}{5.026,96} = 0,0795$$

Δεδομένου λοιπόν ότι η Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) είναι 1.000 και ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) είναι 0,0795, ως **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)** πρέπει κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις της υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμος χρόνος, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ έτους 2011), να ληφθεί υπόψη αυτός που προκύπτει από τον ακόλουθο τύπο, **κατά το σχετικό προαναφερθέν παράδειγμα** που περιέχεται στο άρθρο 1 της εν λόγω απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών (όπου ο Σ.Α.Ο. θα πρέπει, κατά την ίδια απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών, να ληφθεί υπόψη **με 4 δεκαδικά ψηφία**, δηλαδή με τιμή **0,0795**):

Από το σχετικό (προπαρατεθέντα) πίνακα του άρθρου 1 της ως άνω υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών προκύπτει ότι για $T.Z. = 1.000$ και $\Sigma.Α.Ο. = 0,05$, $T.O. = 21$, ενώ για $T.Z. = 1.000$ και $\Sigma.Α.Ο. = 0,15$, $T.O. = 61$. Συνεπώς, εν προκειμένω:

$$T.O. = 21 + \frac{(61 - 21) \times (0,0795 - 0,05)}{(0,15 - 0,05)} = 21 + \frac{40 \times 0,0295}{0,10} = 21 + \frac{1,18}{0,10} = 21 + 11,80 = \underline{\underline{32,80 \text{ € / τ.μ.}}}$$

Με βάση όλα τα παραπάνω, η αξία του υπό κρίση ακινήτου της προσφεύγουσας προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τεσσάρων τιμών: Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) **3,62 x Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου 32,80 € / τ.μ. x Συντελεστής Πρόσοψης 1,0 x Επιφάνεια Οικοπέδου 5.026,96 τ.μ. = 596.881,12 €**, που είναι ακριβώς η αναγραφόμενη στην προσβαλλόμενη πράξη αξία του υπό κρίση ακινήτου. Για όλους τους παραπάνω λόγους, ο μοναδικός λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 23.2.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της του, ΑΦΜ, κατά της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου Αττικής με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/2017 και την επικύρωση της πράξης αυτής.

Η φορολογική υποχρέωση της προσφεύγουσας με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

Οριστική φορολογική υποχρέωση της προσφεύγουσας - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

ΦΑΠ έτους 2011 συνολικού ποσού 4.649,02 €.

Έτος 2011:

Φόρος ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2011: 4.649,02 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων Έτους 2011 της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου Αττικής.

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2
ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΜΠΟΣΟΣ**

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.