



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΔΔΕ

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, **25/01/2017**

Αριθμός απόφασης: **796**

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. Της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94).

γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (ΦΕΚ Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».

δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ε. Της ΠΟΛ. 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16.1.2014).

2. Την ΠΟΛ. 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθμ. ΔΕΔ 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 27.9.2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή τηςτου, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. ΙΔ' Αθηνών, κατοίκου, οδός αριθμός, κατά της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΙΔ' Αθηνών με αριθμό δήλωσης ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)/28.8.2016 και αριθμό ειδοποίησης, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΙΔ' Αθηνών με αριθμό δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α./28.8.2016 και αριθμό ειδοποίησης, της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 27.9.2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής τηςτου, 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 διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΙΔ' Αθηνών με αριθμό δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α./28.8.2016 και αριθμό ειδοποίησης επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας ΕΝΦΙΑ ποσού 2.523,28 € (κύριος φόρος), πλέον 1.123,17 € (συμπληρωματικός φόρος), δηλαδή συνολικού ποσού 3.646,45 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 1.1.2016.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή της, ζητά τη μεταρρύθμιση της παραπάνω πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ με την αναγραφή φορολογικής της υποχρέωσης ΕΝΦΙΑ για το 2016 ποσού 3.044,61 €, τη διαγραφή της διαφοράς που προκύπτει και την εγγραφή του προς επιστροφή ποσού σε πίστωση της φορολογικής της υποχρέωσης για τον ΕΝΦΙΑ του έτους 2017, προβάλλοντας ότι αμφισβητεί την αξία της τιμής της Β' ζώνης του Π. Ψυχικού των 5.150 €, η οποία ορίστηκε με την ΠΟΛ.1009/20.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/2016) και η οποία λήφθηκε υπόψη για τον αντικειμενικό υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου της επί της οδού Ήρας 1 στη Β' ζώνη του Παλαιού Ψυχικού, και υποστηρίζοντας ότι η ορθή τιμή είναι η προγενέστερα ισχύουσα 4.300 €, δεδομένου ότι η Διοίκηση στην ΠΟΛ.1009/2016 δεν ασχολήθηκε καθόλου με την εμπεριστατωμένη εξέταση και έρευνα των συγκριτικών στοιχείων, προκειμένου να ορίσει την τιμή ζώνης στη Β' ζώνη Ψυχικού, τούτο δε προκύπτει από τα παρακάτω:

1.) Δε ζητήθηκε η γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, όπως απαιτείται από το άρθρο 263 του ν. 3852/2010 («Καλλικράτης»).

2.) Δεδομένου ότι ο ν. 1249/1982 ιστορικά μόνο τον α' βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης γνωρίζει και ότι οι φορολογικοί νόμοι πρέπει να ερμηνεύονται στενά, έπρεπε υποχρεωτικά να περιληφθεί αντιπρόσωπος του ΟΤΑ α' βαθμού στην ειδική επιτροπή.

3.) Οι νέες τιμές ορίστηκαν κατά τρόπο συνολικό και γενικευμένο («οριζόντιο») για όλη τη χώρα, δηλαδή οι τιμές άνω των 4.000 € δεν αναπροσαρμόστηκαν καθόλου, κάτι που είναι εξ ορισμού εσφαλμένο, αφού δείχνει ότι δεν έγινε σοβαρή προσπάθεια ορισμού σωστής τιμής ζώνης.

4.) Ο καθορισμός της αντικειμενικής αξίας των υπό κρίση ακινήτων, μετά την αναπροσαρμογή με την ΠΟΛ.1009/2016, στο ύψος των 5.150 € έγινε καθ' υπέρβαση της νομοθετικής εξουσιοδότησης, αφού δε στηρίζεται σε κατάλληλα-πρόσφορα (συγκριτικά) στοιχεία,

πολλώ δε μάλλον αφού δεν προκύπτει ότι έγινε πολεοδομική επαλήθευση (έλεγχος), έστω στοιχειώδης, των όποιων συγκριτικών στοιχείων, ώστε αυτά να είναι αληθινά και ακριβή.

5.) Η αντικειμενική αξία των ακινήτων της περιοχής του Παλαιού Ψυχικού δε μειώθηκε, παρότι η χώρα βρίσκεται από το 2009 σε συνεχή ύφεση.

6.) Από την κατάσταση των συναλλαγών που έχουν λάβει χώρα στη Β' ζώνη του Παλαιού Ψυχικού την περίοδο 1.1.2014-28.2.2015 προκύπτει ότι τα συμβόλαια έπαυσαν πλέον να γίνονται στην αντικειμενική τιμή ζώνης και ότι αυτά υπολείπονται σημαντικά της αντικειμενικής αξίας, με μόνο δύο εξαιρέσεις. Από τα 34 συμβόλαια, που περιλαμβάνονται στην κατάσταση αυτή, προκύπτει ότι ούτε η τιμή των 5.150 €, που όρισε για το 2007 η ΠΟΛ.1040/29.4.2013, ούτε η τιμή των 4.100 €, που όρισαν ως βάσιμη οι υπ' αριθμ. 2107/1999 και 3626/2010 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν μπορούν να θεωρηθούν ως βάσιμες για την περίοδο μετά την 1.1.2014.

7.) Τα στοιχεία των συμβολαιογραφικών πράξεων για τη Β' ζώνη Παλαιού Ψυχικού της ως άνω περιόδου αποκαλύπτουν ότι οι συμφωνηθείσες τιμές ήταν σημαντικά χαμηλότερες της αντικειμενικής. Μάλιστα σε καμία περίπτωση δεν προκύπτει ότι ακίνητα, τα οποία είναι συμβατά με τα ακίνητα αναφοράς που ορίζει ο νόμος, έχουν πωληθεί σε τιμή, λαμβανομένων υπόψη της παλαιότητας και άλλων χαρακτηριστικών, που να δικαιολογεί τιμή ζώνης άνω των 4.300 €.

Ως προς τους πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο λόγους της ενδικοφανούς προσφυγής

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης: «1. Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας εκδίδει τα διατάγματα που είναι αναγκαία για την εκτέλεση των νόμων και δεν μπορεί ποτέ να αναστείλει την εφαρμογή τους ούτε να εξαιρέσει κανέναν από την εκτέλεσή τους. 2. Ύστερα από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού επιτρέπεται η έκδοση κανονιστικών διαταγμάτων, με ειδική εξουσιοδότηση νόμου και μέσα στα όριά της. **Εξουσιοδότηση για έκδοση κανονιστικών πράξεων από άλλα όργανα της διοίκησης επιτρέπεται προκειμένου να ρυθμιστούν ειδικότερα θέματα ή θέματα με τοπικό ενδιαφέρον ή με χαρακτήρα τεχνικό ή λεπτομερειακό.**»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης: «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 [...] πρόσωπα [...] **την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.** 2. [...]. 3. [...]. 4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι **αυτά που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας**, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.» Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 περ. Α' παρ. 1 εδ. α' και β' περ. α' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης: «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 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας**, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).» Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης, προκύπτει ότι κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ είναι η 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους (φορολογικού).

Επειδή, με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με οποιαδήποτε αιτία, σύμφωνα δε με την παρ. 5 της απόφασης, όπως ίσχυε κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης: **«Η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21/5/2015.»**

Επειδή, περαιτέρω σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά την 1.1.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ): «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...** Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα και γήπεδα. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. 1. Ειδικότερα, για τα οικοπέδα: α) [...]. γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής: αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, **λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982...** ββ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982...»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982, όπως ίσχυαν κατά την 1.1.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ): «1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκα, 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 αυξομειώσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών [...].** 2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται: α) [...], β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων. γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων.»

Επειδή, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε κατά την 1.1.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ): «1. Οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ. 1040/26-2-2011 (ΦΕΚ 434/Β'/2011) και ΠΟΛ. 1156/28-6-2013 (ΦΕΚ 1627/Β'/2013), οι οποίες εκδόθηκαν κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982, καταργούνται. 2. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/27-02-2007 ΠΟΛ. 1034 (ΦΕΚ 269/Β'/28-02-2007), 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'/28-12-2010 ΠΟΛ. 1200 (ΦΕΚ 2038/Β'/29-12-2010) και ΠΟΛ. 1093/29-4-2013 (ΦΕΚ 1068/Β'/29-4-2013) αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τις συνοδεύουν, ως ακολούθως: α. Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.). [...] β. Συντελεστές Εμπορικότητας (Σ.Ε.). Οι τιμές των συντελεστών οικοπέδου (Σ.Ο.), οι πίνακες τιμής οικοπέδου (Τ.Ο.) και συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) καθώς και τα διαγράμματα στα οποία απεικονίζονται οι ζώνες τιμών παραμένουν ως έχουν. 3. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 2 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με υπ' αριθ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ.1149 (ΦΕΚ 549/Β'/1994) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα. 4. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων των ειδικών κατηγοριών κτιρίων της με αριθ. πρωτ. 1129485/479/Γ0013/3-12-1996 ΠΟΛ.1310 (ΦΕΚ 1155/Β'/1996) απόφασης Υπ. Οικονομικών εφαρμόζονται οι τιμές αφετηρίας όπως ορίσθηκαν με την με αριθ. πρωτ. 1020562/486/00ΤΥ/Δ'/27-02-2007 ΠΟΛ.1033 (ΦΕΚ 268/Β'/2007) απόφαση. 5. Η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21/5/2015.»

Επειδή, όπως κρίθηκε όλως προσφάτως (ομόφωνα) με την υπ' αριθμ. 171/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης) **για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στη Β' ζώνη Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού** (βλ. επίσης ΣΤΕ 2334/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 15· ΣΤΕ 2335/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 13· ΣΤΕ 2336/2016

(7μ., ομόφωνα), σκέψη 14· ΣτΕ 2337/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 13), «κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική (βλ. λ.χ. ΣτΕ Ολομ. 29/2014, Ολομ. 4003/2014, Ολομ. 2563/2015, Ολομ. 2564/2015, 884/2016 επταμ.). Με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 θεσπίστηκε αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, **βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, στην πραγματική αγοραία αξία αυτού** (βλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014), **δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους. Η αξία αυτή ανάγεται μεν σε μια υποθετική/δυννητική συναλλαγή, αλλά αφορά στην πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά, η οποία επιτρεπώς κατά το Σύνταγμα υπόκειται σε φόρο (επί της περιουσίας).** Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις παρέχουν στη Διοίκηση εξουσιοδότηση για προσδιορισμό (αρχικό ή με αναπροσαρμογή) των τιμών εκκίνησης υπό τον όρο ότι ο τρόπος καθορισμού τους εγγυάται επαρκώς ότι η φορολογούμενη αξία της ακίνητης περιουσίας είναι πραγματική και όχι πλασματική (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, 3833/2014 επταμ.). Ειδικότερα, κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων υπό το φως των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη και πρόσφορη μεθοδολογία (πρβλ. ΣτΕ 3335/2015, 1582/2015), ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης. Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, [...], πρέπει, ιδίως, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την κοινώς γνωστή (βλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, σκέψη 11) αλλά και σημειούμενη στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας [...], παρατεταμένη και σταδιακά εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά. Πράγματι, η εν λόγω ύφεση και μεν δημιουργεί μη ομαλές συνθήκες στην αγορά ακινήτων, που ενδέχεται σε διάφορες περιοχές να χαρακτηρίζονται από ελαχιστοποίηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος και, συνακόλουθα, της πιθανότητας διάθεσης των προσφερόμενων ακινήτων και κίνησης της σχετικής αγοράς, αλλά το στοιχείο τούτο δεν σημαίνει αδυναμία προσδιορισμού κατά προσέγγιση της πραγματικής αγοραίας αξίας των ακινήτων, όπως υποστηρίζει το Ελληνικό Δημόσιο, αλλά παράγοντα ληπτέο υπόψη στο πλαίσιο της προαναφερόμενης μεθόδου (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, σκέψη 12). Εξάλλου, κατά την κοινή πείρα, ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου είναι η τοποθεσία του. Συνεπώς, ο κανονιστικός ορισμός των αντικειμενικών αξιών πρέπει, κατά την έννοια των προεκτεθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων ενόψει των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, να γίνεται κατά ζώνες (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ.), που παρουσιάζουν τέτοια ομοιογενή χαρακτηριστικά όσον αφορά την αγορά των ακινήτων, ώστε να δικαιολογείται ο καθορισμός της ίδιας αντικειμενικής (κατά προσέγγιση

πραγματικής αγοραίας ανά τ.μ.) αξίας για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων εκάστης ζώνης. Δεδομένου ότι, κατά την κοινή πείρα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της τοποθεσίας του ακινήτου, ως παράγοντας προσδιοριστικός της αγοραίας αξίας του, μεταβάλλονται κατ' αρχήν ουσιαστικά όχι μόνο ανά Δήμο αλλά και ανάλογα με την ειδικότερη θέση του ακινήτου εντός της εδαφικής περιφέρειας του οικείου Δήμου, ο ως άνω ορισμός πρέπει, κατά την έννοια των ίδιων διατάξεων, να γίνεται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή κοινότητας δήμου ή τμήματος αυτής (και όχι σε επίπεδο ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής, λ.χ. ολόκληρου Δήμου), κατόπιν συνεκτίμησης (διενεργούμενης κατ' εφαρμογή της προαναφερόμενης ειδικής μεθόδου) συγκεκριμένων, περιλαμβανόμενων στο διοικητικό φάκελο, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων για την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων στη σχετική ζώνη (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., 2019-2010/2012 επταμ.) ή, σε περίπτωση αιτιολογημένης διαπίστωσης της ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, με συνεκτίμηση ανάλογων υφιστάμενων στοιχείων για τις όμορες/γειτονικές ζώνες (πρβλ. ΣτΕ 3833/2014 επταμ.) ή για άλλες ζώνες που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων. Μεταξύ των στοιχείων που (πρέπει να) λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο αυτό, τόσο κατά την ένταξη το πρώτον ορισμένης περιοχής στο σύστημα αντικειμενικών αξιών όσο, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και σε περίπτωση αναπροσαρμογής των προκαθορισμένων αλλά πλέον ανεπίκαιρων (λόγω παρόδου ευλόγου χρόνου από τον τελευταίο προσδιορισμό) τιμών εκκίνησης, **είναι και η προβλεπόμενη στο άρθρο 261 παρ. 4 του ν. 3852/2010 (απλή) γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου**, το οποίο έχει, κατά τεκμήριο, γνώση των τοπικών (χωροταξικών, πολεοδομικών, συγκοινωνιακών και λοιπών) συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά των ακινήτων εντός της διοικητικής του περιφέρειας και δυνατότητα διατύπωσης αιτιολογημένης άποψης επί του ζητήματος. Ειδικότερα, οι επιτροπές του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 οφείλουν, κατ' αρχήν, 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 πρότασής τους (πρβλ. ΣτΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ., 3626/2010 επταμ.), ενώ **μπορούν επιτρεπτως να προβούν σε ενιαία κρίση για περισσότερες ζώνες, μόνον εφόσον οι ζώνες αυτές βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή κοινότητα ορισμένου δήμου και προκύπτει αιτιολογημένα ότι τελούν υπό παρόμοιες συνθήκες, όσον αφορά την αγοραία αξία των ακινήτων τους. Επομένως, η πρόταση ή/και ο κανονιστικός καθορισμός των τιμών εκκίνησης δεν χωρεί νομίμως, αν γίνεται (κατά παραγνώριση των προαναφερόμενων, συναγόμενων από το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όρων) συλλήβδην για όλες τις ζώνες ορισμένης Περιφέρειας ή του συνόλου της επικράτειας, κατά γενική επίκληση και εκτίμηση στοιχείων αναγόμενων σε διάφορες περιοχές και δίχως συγκεκριμένη μεθοδολογία, που να έχει τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά** (βλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ.).»

Επειδή, με την προαναφερθείσα όλως πρόσφατη υπ' αριθμ. 171/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 12 της απόφασης) **για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στη Β' ζώνη Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού** ακυρώθηκε (ομόφωνα) η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (το ίδιο έγινε και με τις όμοιές της επίσης πρόσφατες υπ' αριθμ. 2334/2016 (7μ., σκέψη 18), 2335/2016 (7μ., σκέψη 16), 2336/2016 (7μ., σκέψη 17) και

2337/2016 (7μ., σκέψη 16) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας) για τους ακόλουθους λόγους: «...με την υπό κρίση αίτηση προβάλλεται ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης για την Β ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού έγινε με την προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 (παρ. 1 και 2) του ν. 1249/1982, **διότι δεν προκύπτει ότι εχώρησε βάσει ειδικών κριτηρίων και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στην επίμαχη ζώνη, που να δικαιολογούν την επίδικη κανονιστική ρύθμιση.** Το καθ' ού Δημόσιο ισχυρίζεται ότι ο ανωτέρω λόγος είναι αόριστος, διότι η αιτούσα δεν προβάλλει συγκεκριμένα στοιχεία, τα οποία δεν ελήφθησαν υπόψη από τη Διοίκηση και από τα οποία να προκύπτει ότι η όποια μείωση των αντικειμενικών αξιών, λόγω της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών, έπληξε την επίμαχη περιοχή, για ειδικούς λόγους. Ο ισχυρισμός κρίνεται απορριπτέος, προεχόντως διότι για το παραδεκτό του ως άνω λόγου, με τον οποίο προβάλλεται, κατά τρόπο αρκούντως ορισμένο, **παράβαση των όρων της οικείας νομοθετικής εξουσιοδότησης** και, συνεπώς, της θεμελιώδους αρχής της νομιμότητας της κανονιστικής δράσης της Διοίκησης, **δεν απαιτείται και επίκληση από την αιτούσα τέτοιων στοιχείων.** Περαιτέρω, ο λόγος κρίνεται **βάσιμος**, σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στη σκέψη 9 [...], διότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης της Β ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού έγινε στο πλαίσιο **συλλήβδην προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης για τις ζώνες του συνόλου της επικράτειας**, αναλόγως της τιμής που είχαν πριν από την επίδικη αναπροσαρμογή, βάσει εισήγησης της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η οποία πρότεινε **οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης γενικά των ακινήτων της Περιφέρειας Αττικής, χωρίς να εκφέρει εξατομικευμένη κρίση για τις επιμέρους ζώνες της**, ειδικότερα, δε, για την επίδικη Β ζώνη Ψυχικού, **με παράθεση των συγκεκριμένων στοιχείων που έλαβε υπόψη της σχετικά με τη ζώνη αυτή, και χωρίς να προκύπτει η εφαρμογή (από την επιτροπή και, περαιτέρω, από τον Υπουργό) ορισμένης, πρόσφορης μεθοδολογίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών.** Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να **ακυρωθεί η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση**, κατά το μέρος της με το οποίο καθορίστηκε η τιμή εκκίνησης για τη Β ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού.»

Επειδή, περαιτέρω, ναι μεν με την προαναφερθείσα όλως πρόσφατη υπ' αριθμ. 171/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 12 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ ακυρώθηκε (ομόφωνα) η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών για τους προπαρατεθέντες λόγους που αναφέρονται στην απόφαση αυτή (όπως και στις όμοιές της επίσης πρόσφατες υπ' αριθμ. 2334/2016 (7μ., σκέψη 18), 2335/2016 (7μ., σκέψη 16), 2336/2016 (7μ., σκέψη 17) και 2337/2016 (7μ., σκέψη 16) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας), **πλην όμως κρίθηκαν παράλληλα** (επίσης ομόφωνα, σκέψη 14 της απόφασης) **και τα εξής:** «...η ισχύς της ακυρούμενης κανονιστικής ρύθμισης άρχισε την 21.5.2015 (βλ. παρ. 5 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης) και, επομένως, η ακύρωσή της αναδρομικά, από το χρονικό αυτό σημείο, θα είχε ως συνέπεια τη μη εφαρμογή της για τον υπολογισμό των φόρων (Τ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.) που οφείλονται για το 2016 ως προς τα ακίνητα της επίδικης Β ζώνης

Ψυχικού και, περαιτέρω, την εφαρμογή, για το ίδιο φορολογικό έτος, της νέας ρύθμισης περί τιμής ζώνης στην επίμαχη περιοχή, που υποχρεούται η Διοίκηση να θεσπίσει [...], τηρώντας τους όρους των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 [...]. **Ωστόσο, η εκπλήρωση από τη Διοίκηση της υποχρέωσης αυτής, η οποία είναι άδηλο εάν θα καταλήξει στη θέσπιση τιμής ζώνης διαφορετικής από την ακυρωθείσα (όπως άδηλη παρίσταται και η τυχόν διαφορά που θα προκύψει), απαιτεί ικανό χρόνο, κατά τον οποίο εγείρεται ο κίνδυνος αδυναμίας νόμιμης επιβολής και είσπραξης των σχετικών φόρων, ιδίως, δε, του ΕΝ.Φ.Ι.Α., λόγω του κενού που δημιουργείται στο οικείο κανονιστικό πλαίσιο.** Εξάλλου, ενόψει του σκεπτικού της παρούσας απόφασης, της φύσης της διαπιστωθείσας πλημμέλειας της επίδικης κανονιστικής ρύθμισης, της προσβολής με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας διαφόρων άλλων ρυθμίσεων της παραγράφου 2α της επίδικης υπουργικής απόφασης, κατ' επίκληση λόγου ακυρώσεως παρόμοιου με εκείνου που έγινε δεκτός στη σκέψη 12, και της δυνατότητας παρεμπíπτοντος δικαστικού ελέγχου της νομιμότητας των κανονιστικών ρυθμίσεων περί τιμών ζώνης της ίδιας υπουργικής απόφασης, επ' ευκαιρία ένδικων προσφυγών κατά ατομικών πράξεων καταλογισμού φόρου, παρόμοιος κίνδυνος ανακύπτει γενικότερα, όσον αφορά τους φόρους επί της ακίνητης περιουσίας. **Η επέλευση του ανωτέρω κινδύνου μπορεί να παραβιάσει ουσιωδώς την εκτέλεση του κρατικού προϋπολογισμού και να προκαλέσει νέες, σοβαρές δημοσιονομικές αβεβαιότητες, η δε αποτελεσματική αποτροπή του εν λόγω κινδύνου, χάριν των απαιτήσεων της αξιόπιστου προγραμματισμού των οικονομικών της χώρας και της δημοσιονομικής τάξης της, συνδέεται με την εφαρμογή της παραγράφου 2 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2016, η οποία προϋποθέτει την ισχύ της κατά την 1.1.2016 (κρίσιμος χρόνος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 3 του ν. 2130/1993 και 1 παρ. 4 του ν. 4223/2013, αντίστοιχα). Συνεκτιμώντας τα ανωτέρω, το Δικαστήριο, κατά τη στάθμιση των συμφερόντων των διαδίκων, αποδίδει μείζονα βαρύτητα στο επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, αποτροπής του κινδύνου ουσιώδους διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους για το έτος (φορολογίας) 2016, και, συνακόλουθα, κρίνει, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, ότι η ακύρωση της επίδικης ρύθμισης της παραγράφου 2α της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης πρέπει να μην αναδράμει στο χρόνο έναρξης ισχύος της (21.5.2015), αλλά στις 8.6.2016, χρόνο της πρώτης συζήτησης της υπόθεσης στο ακροατήριο (βλ. ΣτΕ 2334-2337/2016).» Τα παραπάνω είχαν ήδη γίνει δεκτά και με τις προαναφερθείσες, επίσης πρόσφατες υπ' αριθμ. 2334/2016 (7μ., σκέψη 20), 2335/2016 (7μ., σκέψη 18), 2336/2016 (7μ., σκέψη 19) και 2337/2016 (7μ., σκέψη 18) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, όμοιες με την υπ' αριθμ. 171/2017 απόφαση.**

Επειδή, με τους πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο λόγους της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής της η προσφεύγουσα προβάλλει ουσιαστικά, καθ' ερμηνεία των προβαλλόμενων ισχυρισμών, ότι η υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων και επί της οποίας στηρίζεται η προσβαλλόμενη πράξη, είναι άκυρη ως εκδοθείσα κατά παράβαση της σχετικής νομοθετικής εξουσιοδότησης των διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1

και 2 ν. 1249/1982, και συγκεκριμένα γιατί α) δε ζητήθηκε η γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, όπως απαιτείται από το άρθρο 263 του ν. 3852/2010 («Καλλικράτης»), β) δεδομένου ότι ο ν. 1249/1982 ιστορικά μόνο τον α' βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης γνωρίζει και ότι οι φορολογικοί νόμοι πρέπει να ερμηνεύονται στενά, έπρεπε υποχρεωτικά να περιληφθεί αντιπρόσωπος του ΟΤΑ α' βαθμού στην ειδική επιτροπή, και γ) οι νέες τιμές ορίστηκαν κατά τρόπο συνολικό και γενικευμένο («οριζόντιο») για όλη τη χώρα, δηλαδή οι τιμές άνω των 4.000 € δεν αναπροσαρμόστηκαν καθόλου, κάτι που είναι εξ ορισμού εσφαλμένο, αφού δείχνει ότι δεν έγινε σοβαρή προσπάθεια ορισμού σωστής τιμής ζώνης, από όλα δε τα παραπάνω προκύπτει ότι η Διοίκηση δεν ασχολήθηκε με τις συναλλαγές που έλαβαν χώρα και κατ' επίφαση μόνο συμμορφώθηκε με τις αποφάσεις του ΣτΕ που της επέβαλαν να αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες εντός ρητής προθεσμίας, καθώς και δ) ειδικά για τη Β' ζώνη Ψυχικού, ο καθορισμός της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων (και συνεπώς και του υπό κρίση ακινήτου της), μετά την αναπροσαρμογή με την ΠΟΛ.1009/2016, στο ύψος των 5.150 € δε στηρίζεται σε κατάλληλα-πρόσφορα (συγκριτικά) στοιχεία, πολλώ δε μάλλον αφού δεν προκύπτει ότι έγινε πολεοδομική επαλήθευση (έλεγχος), έστω στοιχειώδης, των όποιων συγκριτικών στοιχείων, ώστε αυτά να είναι αληθινά και ακριβή. Οι ισχυρισμοί όμως αυτοί της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθούν ως νόμω αβάσιμοι. Κι αυτό, γιατί, κι αν ακόμα θεωρούνταν, επί τη βάσει των προπαρατεθέντων κριθέντων με τις πρόσφατες υπ' αριθμ. 171/2017 (7μ., σκέψεις 9 και 12 της απόφασης), 2334/2016 (7μ., σκέψεις 15 και 18 της απόφασης), 2335/2016 (7μ., σκέψεις 13 και 16 της απόφασης), 2336/2016 (7μ., σκέψεις 14 και 17 της απόφασης) και 2337/2016 (7μ., σκέψεις 13 και 16 της απόφασης) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, ότι το νομοθετικό έρεισμα της προσβαλλόμενης πράξης, δηλαδή η υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, είχε εκδοθεί κατά παράβαση της σχετικής νομοθετικής εξουσιοδότησης των διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1982 και έπρεπε κατ' ακολουθία να ακυρωθεί καταρχήν η προσβαλλόμενη πράξη, αυτή τελικά δε θα ακυρωνόταν, κατ' αναλογία των ως άνω κριθέντων με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 171/2017 (σκέψη 14 της απόφασης) και τις όμοιές της υπ' αριθμ. 2334/2016 (σκέψη 20 της απόφασης), 2335/2016 (σκέψη 18 της απόφασης), 2336/2016 (σκέψη 19 της απόφασης) και 2337/2016 (σκέψη 18 της απόφασης) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας και ειδικότερα για τους λόγους που αναφέρονται στις αποφάσεις αυτές (επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, αποτροπής του κινδύνου ουσιώδους διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους για το έτος (φορολογίας) 2016 λόγω αδυναμίας νόμιμης επιβολής και είσπραξης του ΕΝΦΙΑ για το έτος αυτό), αφού το νομοθετικό της θεμέλιο (δηλαδή η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών) ήταν ισχυρό κατά τον κρίσιμο χρόνο για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ του έτους 2016 (1.1.2016), δεδομένου ότι, κατά την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 171/2017 και τις όμοιές της υπ' αριθμ. 2334/2016, 2335/2016, 2336/2016 και 2337/2016 αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, την 1.1.2016 η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών ήταν σε ισχύ (ισχυρή). Για το λόγο αυτό, οι πρώτος,

δεύτερος, τρίτος και τέταρτος λόγοι της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθούν ως νόμω αβάσιμοι.

Ως προς τους πέμπτο, έκτο και έβδομο λόγους της ενδικοφανούς προσφυγής

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 1 και 5 εδ. α' και δ' ν. 4174/2013, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης: «1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση, ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοσή της και **πρέπει να αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του.** [...] 5. Εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από την υποβολή της ενδικοφανούς προσφυγής στη Φορολογική Διοίκηση, η Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης εκδίδει απόφαση, την οποία κοινοποιεί στον υπόχρεο, **λαμβάνοντας υπόψη την προσφυγή, τις πληροφορίες που έλαβε από τον υπόχρεο και τις απόψεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής...** Σε περίπτωση που **προσκομισθούν νέα στοιχεία** στην Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης ή γίνει επίκληση νέων πραγματικών περιστατικών, ο υπόχρεος πρέπει να καλείται σε ακρόαση.»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 εδ. α' της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1002/31.12.2013 (ΦΕΚ Β' 55/16.1.2014) απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, όπως ίσχυε κατά το χρόνο κοινοποίησης στην προσφεύγουσα της προσβαλλόμενης πράξης: «*Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται στην αρμόδια φορολογική αρχή από τον υπόχρεο και **πρέπει να αναφέρει τους λόγους, τους ισχυρισμούς και τα έγγραφα στα οποία βασίζει το αίτημά του...***», ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 εδ. α' και 3 της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1002/31.12.2013 (ΦΕΚ Β' 55/16.1.2014) απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της προσβαλλόμενης πράξης: «1. Η Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών ερευνά στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της τα πραγματικά και νομικά ζητήματα των υποθέσεων, **λαμβάνοντας υπόψη την προσφυγή, τις πληροφορίες που έλαβε από τον υπόχρεο...** 3. Στις περιπτώσεις που με την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής **προσκομισθούν** στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών **νέα στοιχεία ή γίνει επίκληση νέων πραγματικών περιστατικών**, ο υπόχρεος πρέπει να καλείται σε ακρόαση... Ως νέα στοιχεία ορίζονται αυτά τα οποία δεν είχε στη διάθεση της η φορολογική αρχή και δεν ήταν δυνατόν να τα λάβει υπ' όψιν της κατά το χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης πράξης.»

Επειδή, με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1069/2014 διευκρινιστική εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων παρασχέθηκαν οι ακόλουθες οδηγίες: «Α. Ειδική Διοικητική Διαδικασία ενδικοφανούς προσφυγής ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών. 1. [...] 2. Η ενδικοφανής προσφυγή και το αίτημα αναστολής **πρέπει να αναφέρουν** όλους τους λόγους και **τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του, τα οποία συνυποβάλλονται με την προσφυγή...** Δ. Εξέταση Ενδικοφανούς Προσφυγής και έκδοση απόφασης. 1. [...]. 2. [...]. 3. Στις περιπτώσεις που με την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής προσκομισθούν στη Διεύθυνση

Επίλυσης Διαφορών νέα στοιχεία ή γίνει επίκληση νέων πραγματικών περιστατικών, ο υπόχρεος πρέπει να καλείται σε ακρόαση... Ως νέα στοιχεία ορίζονται αυτά τα οποία δεν είχε στη διάθεσή της η φορολογική αρχή και δεν ήταν δυνατόν να τα λάβει υπ' όψιν της κατά το χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης πράξης.»

Επειδή, με τους πέμπτο, έκτο και έβδομο λόγους της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής της η προσφεύγουσα προβάλλει ότι η αντικειμενική αξία των ακινήτων της περιοχής του Παλαιού Ψυχικού δε μειώθηκε, παρότι η χώρα βρίσκεται από το 2009 σε συνεχή ύφεση και ενώ από την κατάσταση των συναλλαγών που έχουν λάβει χώρα στη Β' ζώνη του Παλαιού Ψυχικού την περίοδο 1.1.2014-28.2.2015 προκύπτει ότι τα συμβόλαια έπαυσαν πλέον να γίνονται στην αντικειμενική τιμή ζώνης και ότι αυτά υπολείπονται σημαντικά της αντικειμενικής αξίας (με δύο μόνο εξαιρέσεις), συγκεκριμένα δε από τα 34 συμβόλαια, που περιλαμβάνονται στην εν λόγω κατάσταση, προκύπτει ότι ούτε η τιμή των 5.150 €, που όρισε για το 2007 η ΠΟΛ.1040/29.4.2013, ούτε η τιμή των 4.100 €, που όρισαν ως βάσιμη οι υπ' αριθμ. 2107/1999 και 3626/2010 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν μπορούν να θεωρηθούν ως βάσιμες για την περίοδο μετά την 1.1.2014, προκύπτει δηλαδή ότι οι συμφωνηθείσες τιμές ήταν σημαντικά χαμηλότερες της αντικειμενικής, μάλιστα δε σε καμία περίπτωση δεν προκύπτει ότι ακίνητα, τα οποία είναι συμβατά με τα ακίνητα αναφοράς που ορίζει ο νόμος, έχουν πωληθεί σε τιμή, λαμβανομένων υπόψη της παλαιότητας και άλλων χαρακτηριστικών, που να δικαιολογεί τιμή ζώνης άνω των 4.300 €, η οποία συνεπώς είναι και η ορθή αξία που πρέπει να ληφθεί υπόψη για το υπό κρίση ακίνητό της για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2016. Οι ισχυρισμοί όμως αυτοί της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθούν ως ουσία αβάσιμοι. Κι αυτό, γιατί η προσφεύγουσα δεν προσκομίζει (συνυποβάλλει) επαρκή αποδεικτικά μέσα, από τα οποία να προκύπτουν (πλήρης απόδειξη) οι ως άνω ισχυρισμοί της, ότι δηλαδή η προκύψασα από τη διενεργηθείσα με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών αναπροσαρμογή αξία για το υπό κρίση ακίνητό της δεν ανταποκρίνεται στις πραγματικές αξίες της περιοχής. Μόνη η παράθεση των συναλλαγών που έχουν λάβει χώρα στη Β' ζώνη του Παλαιού Ψυχικού την περίοδο 1.1.2014-28.2.2015 δεν αρκεί, για να αποδειχθούν πλήρως οι ως άνω ισχυρισμοί της προσφεύγουσας, πολλώ δε μάλλον αφού και τα αναφερόμενα στοιχεία που περιλαμβάνονται στη σχετική κατάσταση που παραθέτει η προσφεύγουσα στην υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή της δεν προκύπτουν από κάποιο δημόσιο έγγραφο (πλην τεσσάρων περιπτώσεων, για τις οποίες η προσφεύγουσα προσκομίζει αντίγραφα των περιλήψεων μεταγραφής των σχετικών συμβολαίων και στις τρεις εκ των οποίων η αναφερόμενη στην προσκομιζόμενη από την προσφεύγουσα κατάσταση αξία, βάσει του αναγραφόμενου τιμήματος, υπερβαίνει τα 4.300 € [και συγκεκριμένα ανέρχεται σε 7.356 €, 5.029 € και 5.439 € αντίστοιχα]), ώστε να τεκμηριώνεται πλήρως η ακρίβειά τους. Για το λόγο αυτό, οι πέμπτος, έκτος και έβδομος λόγοι της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής της προσφεύγουσας πρέπει να απορριφθούν ως ουσία αβάσιμοι.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 27.9.2016 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής τηςτου, ΑΦΜ, και την επικύρωση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2016 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΙΔ' Αθηνών με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/28.8.2016 και αριθμό ειδοποίησης

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:

ΕΝΦΙΑ συνολικού ποσού 3.646,45 €.

Έτος 2016:

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2016: 3.646,45 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013 Έτους 2016 της Γ.Γ.Δ.Ε..

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.