



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 18/12/2018

Αριθμός απόφασης: 5079

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α3**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604 537

ΦΑΞ : 213 1604 567

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 1036990 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 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

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

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β' 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 17-09-2018 και με αριθμ. πρωτ. ενδικοφανή προσφυγή των: α) με ΑΦΜ και β) με ΑΦΜ, αμφότεροι κάτοικοι Αθηνών, οδόςαρ. ..., κατά των: α) με αρ. ειδοποίησης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, η οποία εκδόθηκε την 28/08/2018 και β) με αρ. ειδοποίησης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, η οποία εκδόθηκε την 28/08/2018 αντιστοίχως, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Των: α) με αρ. ειδοποίησης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, η οποία εκδόθηκε την 28/08/2018 και α) με αρ. ειδοποίησηςπράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013

(ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, η οποία εκδόθηκε την 28/08/2018, των οποίων ζητείται η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 17-09-2018 και με αριθμ. πρωτ. ενδικοφανούς προσφυγής των: α) με ΑΦΜ και β) με ΑΦΜ, 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 την με αρ. ειδοποίησης..... πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, η οποία εκδόθηκε την 28/08/2018, επιβλήθηκε σε βάρος του με ΑΦΜ κύριος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων, ποσού 1.949,26 €, πλέον συμπληρωματικός φόρος, ποσού 1.426,52 €, ήτοι συνολικό ποσό ύψους 3.375,78 €.

Με την με αρ. ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, η οποία εκδόθηκε την 28/08/2018, επιβλήθηκε σε βάρος του με ΑΦΜ κύριος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων, ποσού 446,39 €.

Οι προσφεύγοντες με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητούν, να επανεξεταστούν/τροποποιηθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις και συγκεκριμένα ως προς την αντικειμενική αξία του οικοπέδου εκτάσεως 2.513,48 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στον οικισμό..... της κοινότητας του Δήμου Θήρας Κυκλάδων στο οποίο οι προσφεύγοντες έχουν τα κάτωθι εμπράγματα δικαιώματα: 1) ο με ποσοστό 20% της πλήρους κυριότητας με Α.Τ.ΑΚ. και με ποσοστό 80% της επικαρπίας με Α.Τ.ΑΚ. και 2) ο με 80% της ψιλής κυριότητας με Α.Τ.ΑΚ., προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

1) Σύμφωνα με την με την με αριθ. ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013, του προσφεύγοντα, η αντικειμενική αξία των εμπράγματων δικαιωμάτων του, για το υπό κρίση οικόπεδο προσδιορίζεται ως εξής: α) για ΑΤΑΚ ποσό 70.496,36 € και β) για ΑΤΑΚ ποσό 125.326,86 €.

2) Σύμφωνα με την με την με αριθ. ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 του προσφεύγοντος, η αντικειμενική αξία

του εμπράγματος δικαίωμά του, για το υπό κρίση οικοπέδο με ΑΤΑΚ είναι ποσού 169.191,26 €.

3) Σύμφωνα με το με αριθμ./4-7-2017 συμβόλαιο, το οποίο αφορά μεταβιβάσεις ακινήτων των προσφεύγοντων, η αντικειμενική αξία των ως άνω εμπράγματων δικαιωμάτων επί του υπό κρίση οικοπέδου προσδιορίστηκε ως εξής: α) για ΑΤΑΚ αξία 20.802,52 € β) για ΑΤΑΚ αξία 36.932,26 € και γ) για ΑΤΑΚ αξία 49.926,05 €.

4) Σύμφωνα με τα Φύλλα Υπολογισμού Αξίας ακινήτου-οικοπέδου η αντικειμενική αξία των εμπράγματων δικαιωμάτων, του εν λόγω οικοπέδου προσδιορίστηκε ως εξής : α) για ΑΤΑΚ ποσό 29.088,30 € β) για ΑΤΑΚ ποσό 46.541,28 € και γ) για ΑΤΑΚ ποσό 69.811,92 €.

5) Από τα ανωτέρω αναφερόμενα προκύπτει ότι υπάρχει υπερβολική απόκλιση ως προς τις αντικειμενικές αξίες.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 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.

2. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. 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.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο

κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.»

Επειδή, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ, προβλέπεται ο προσδιορισμός κύριου και συμπληρωματικού φόρου, βάσει των διατάξεων των άρθρων 4 και 5 του ν. 4223/2013.

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, σύμφωνα με το άρθρο 126 του Ν. 4549/2018 (Τροποποίηση του ν. 4223/2013). Μετά την παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013(Α΄ 287), προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:«6. *Ειδικά για τον υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2018 λαμβάνονται υπόψη οι Τιμές Ζώνης, οι οποίες ορίζονται στη με αριθμ. 1113/2018 (Β΄ 2192) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.*»

Επειδή, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1113/2018 με θέμα «αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β΄ 549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα» αναφέρεται ότι: «1. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της με αριθμ. [1067780/82/Γ0013/09.06.1994](#) (Β΄ 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. [ΠΟΛ.1009/18.1.2016](#) (Β΄ 48), [ΠΟΛ.1128/2017](#) (Β΄ 2894), [ΠΟΛ.1163/31-10-2017](#) (Β΄ 3882), [ΠΟΛ.1180/22-11-2017](#) (Β΄ 4317), [ΠΟΛ.1181/22-11-2017](#) (Β΄ 4317), 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 αναφέρονται στις ζώνες που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που συνοδεύουν τις με αριθ.

πρωτ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' / 27-02-2007, [ΠΟΛ.1034](#) (Β' 269), και 1175023/3752/00ΤΥ/ Δ' /28-12-2010, [ΠΟΛ.1200](#) (Β' 2038) αποφάσεις, όπως αυτές εμφανίζονται στον Πίνακα Τιμών εκκίνησης (Τ.Ζ.) που ακολουθεί και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης. Οι τιμές των συντελεστών εμπορικότητας (Σ.Ε.), 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.

2. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 1 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με αρ. πρωτ. [1067780/82/ Γ0013/09.06.1994 ΠΟΛ.1149](#) (Β' 549) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα.

3. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων των ειδικών κατηγοριών κτιρίων της με αριθμ. πρωτ. 1129485/479/Γ0013/3-12-1996 [ΠΟΛ.1310](#) (Β' 1155) απόφασης Υπ. Οικονομικών εφαρμόζονται οι τιμές αφετηρίας όπως ορίστηκαν με την αριθμ. 1020562/ 486/00ΤΥ/Δ' /27-02-2007 [ΠΟΛ.1033](#) (Β' 268) απόφαση.».

Επειδή, για το ακίνητο που έχουν στην κυριότητά τους οι προσφεύγοντες, το οποίο βρίσκεται στον οικισμό της κοινότητας του Δήμου Θήρας Κυκλάδων, η τιμή ζώνης για το εν λόγω ακίνητο προσδιορίσθηκε σύμφωνα με την προαναφερθείσα ΠΟΛ 1113/2018, η οποία αφορά τιμές εκκίνησης.

Επειδή, το υπό κρίση οικόπεδο μεταβιβάστηκε στους προσφεύγοντες στις 04/07/2017 ως γονική παροχή της και για το υπολογισμό του φόρου γονικής παροχής λήφθηκε ως βάση υπολογισμού η αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου, όπως ορίζεται στο ν.2961/2001, η οποία ανέρχεται σε 104.012,60 €.

Επειδή, για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ έτους 2018, λήφθηκε ως βάση υπολογισμού η φορολογητέα αξία του υπό κρίση ακινήτου, όπως ορίζεται στο ν.4223/2013 η οποία ανέρχεται σε 352.481,79 €.

Επειδή, επί της ανωτέρω αξίας υπολογίζεται το ποσοστό ιδιοκτησίας του κάθε ιδιοκτήτη και για κάθε δικαίωμα που έχει (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα και επικαρπία)

Επειδή, η σύγκριση που κάνουν οι προσφεύγοντες ανάμεσα στην αξία του εν λόγω ακινήτου κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ και κατά τον υπολογισμό του φόρου γονικής παροχής, είναι αλυσιτελείς, διότι αναφέρονται σε δύο διαφορετικά είδη αξιών, αντικειμενική και φορολογική, οι οποίες προσδιορίζονται από διαφορετικό νομοθετικό πλαίσιο.

Επειδή, οι προσφεύγοντες προσκομίζουν φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου για το υπό κρίση οικόπεδο και υπολογίζουν αυτοβούλως την φορολογική αξία του οικοπέδου σε ποσό 145,441,51 €, την οποία ισχυρίζονται ότι έπρεπε να λάβει υπόψη η Φορολογική Διοίκηση ως βάση υπολογισμού για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Επειδή, στο ως άνω φύλλο υπολογισμού, έχει χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) 0,85 αντί του ορθού 2,06 , ενώ όλα τα υπόλοιπα αριθμητικά δεδομένα συμφωνούν απόλυτα με τους συντελεστές υπολογισμού του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 17-09-2018 και με αριθμ. πρωτ.,ενδικοφανούς προσφυγής των: α) με ΑΦΜ και β) με ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση των υπόχρεων με βάση την παρούσα απόφαση:

Έτος 2018:

A) με ΑΦΜ

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) : 3.375,78 €.

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την αριθμό ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης 28-08-2018 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013 έτους 2018 της ΑΑΔΕ.

B) με ΑΦΜ

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) : 446,39 €.

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την αριθμό ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης 28-08-2018 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013 έτους 2018 της ΑΑΔΕ.

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στους υπόχρεους.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3**

Ακριβές αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΚΑΜΠΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

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 .