



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ



Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α4 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604551

Fax : 213 1604567

Καλλιθέα, 14-01-2019

Αριθμός Απόφασης: 245

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1.Τις διατάξεις :

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

β. Της παρ.3 του άρθρου 47 του Ν.4331/2015 (ΦΕΚ Α'69).

γ. 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.)».

δ. Της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/Τ.Β'/27-04-2017).

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

3. Την Δ.Ε.Δ.1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 (ΦΕΚ 2759/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με αριθμό πρωτοκόλλου /27-09-2018 ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου Ηρακλείου Αττικής, οδός, κατά της με αριθμό ειδοποίησης /28-08-2018 πράξης διοικητικού προσδιορισμού ενιαίου φόρου ακινήτων ν.4223/2013 της ΑΑΔΕ για το έτος 2018, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.

5. Τη με αριθμό ειδοποίησης /28-08-2018 πράξη διοικητικού προσδιορισμού ενιαίου φόρου ακινήτων ν.4223/2013 του Διοικητή της ΑΑΔΕ για το έτος 2018, της οποίας ζητείται η επανεξέταση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Νέας Ιωνίας.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με αριθμό πρωτοκόλλου /27-09-2018 ενδικοφανούς προσφυγής του, 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 τη με αριθμό ειδοποίησης /28-08-2018 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013, που εκδόθηκε βάσει της με αριθμό δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2018, επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού 2.600,69 € (κύριος φόρος ποσού 1.635,81 €, πλέον συμπληρωματικός φόρος ποσού 964,88 €) .

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση προσφυγή, αιτείται την διόρθωση της προσβαλλόμενης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου για το ακίνητο – οικοπέδο με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου για τον εξής λόγο:

Ο προσφεύγων θεωρεί ότι από το σύστημα ΤΑΧΙΣ υπολογίστηκε λανθασμένα ο φόρος, διότι στο σύστημα ΤΑΧΙΣ δεν ελήφθη η σωστή μοναδιαία αξία του οικοπέδου, παραθέτοντας τον κατωτέρω συλλογισμό :

«Σε ότι αφορά το ακίνητο συνιδιοκτησίας μου με Α.Τ.ΑΚ., που βρίσκεται στον Δήμο Πικερμίου Αττικής, έχει επιβληθεί κύριος φόρος, ο οποίος ανέρχεται στο ποσό των 240,21 €. Σύμφωνα όμως με τις διατάξεις του άρθρου 4, του Ν. 4223/2013, που αναφέρονται στον υπολογισμό του κυρίου φόρου, ισχύουν τα εξής:

1. Ο κύριος φόρος του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του και του συντελεστή φόρου.
2. Ο συντελεστής φόρου προσδιορίζεται με βάση την μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (ευρώ/τ.μ.)	Φορολογική Ζώνη	Συντελεστής φόρου (ευρώ/τ.μ.)
..... -		
75,01 - 100	9	0,185
100,01 - 150	10	0,247
150,01 - 200	11	0,37
200,01 - 300	12	0,555

3. Η "μοναδιαία αξία" του οικοπέδου, προκύπτει από ένα κλάσμα, με αριθμητή την φορολογητέα αξία του οικοπέδου και παρονομαστή την επιφάνειά του (σε τ.μ).

4. Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου, ισούται με το γινόμενο του Συντελεστή Οικοπέδου, της Συνολικής Τιμής Εκκίνησης του Οικοπέδου (ΣΤΕΟ), του Συντελεστή Πρόσοψης (Σ.Π.) και της Επιφάνειας του Οικοπέδου.

Εφόσον η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ανέρχεται σε 96.526,77 €, η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανέρχεται σε 148,68 €/τ.μ. $\{96.526,77 \text{ €} \div (2.596,90 \text{ τ.μ.} \cdot 25\%)\}$. Από τον προαναφερθέντα πίνακα, για την κατηγορία με μοναδιαία αξία 100 – 150 €/τ.μ., προκύπτει ότι ο συντελεστής φόρου ανέρχεται σε 0,247 (και όχι 0,37, που είναι ο Σ.Φ. της επόμενης κατηγορίας μοναδιαίας αξίας).

Συνεπώς, **ο κύριος φόρος ανέρχεται σε $2.596,90 \cdot 25\% \cdot 0,247 = 160,36\text{€}$ και όχι σε 240,21€** ($2.596,90 \cdot 25\% \cdot 0,37$). Προφανώς εκ παραδρομής, ο υπολογισμός του κύριου φόρου που διενεργήθηκε από την Α.Α.Δ.Ε., δεν έχει αλλάξει σε σύγκριση με αυτόν του προηγούμενου χρόνου, παρότι η μοναδιαία αξία του εν λόγω οικοπέδου μειώθηκε, με συνέπεια την μείωση του συντελεστή φόρου».

Επειδή όσον αφορά την με αριθ. ειδοποίησης /28-08-2018 προσβαλλόμενη πράξη, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 63 του Ν.4174/2013 (Κ.Φ.Δ.), αυτή εμπροθέσμως προσβάλλεται στην παρούσα ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 1 παρ.1 & 6 του Ν.4223/2013** ορίζεται ότι:

«1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.....».

Επειδή, σύμφωνα με την **παρ. 1 του άρθρου 126 του Ν. 4549/14.06.2018** (ΦΕΚ Α' 105) τροποποιήθηκε το άρθρο 1 του ν. 4223/2013, λαμβάνοντας την προσθήκη έκτης (6ης) παραγράφου η οποία έχει ως εξής:

«1. 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. 1113/12.06.2018 (Β' 2192) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών» και σύμφωνα με το [άρθρο 131 του ιδίου νόμου](#) ισχύει από 14-06-2018 και μετά».

Επειδή σύμφωνα με την **ΠΟΛ.1113/2018** με θέμα «αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθ.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 αριθμ. πρωτ. ΠΟΛ.1009/18-01-2016 (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 αριθμ. 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 σύμφωνα με το άρθρο 4. του Ν.4223/2013... «Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα 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 οικόπεδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία(€/μ2)	Φ.Ζ.	Συντελεστήςφόρου(€/μ2)
0,01 – 2,00	01	0,0037
2,01 – 4,00	02	0,0075
4,01 – 6,00	03	0,0125
6,01 – 10,00	04	0,0185

10,01 – 14,00	05	0,0285
14,01 – 20,00	06	0,0375
20,01 – 50,00	07	0,0750
50,01 – 75,00	08	0,1490
75,01 – 100,00	09	0,1850
100,01 – 150,00	10	0,2470
150,01 – 200,00	11	0,3700
200,01 – 300,00	12	0,5550
300,01 – 400,00	13	0,7400
400,01 – 500,00	14	0,9900
500,01 – 600,00	15	1,2500
600,01 – 700,00	16	1,6000
700,01 – 800,00	17	1,8500
800,01 – 900,00	18	2,0950
900,01 – 1.000,00	19	2,3500
1.000,01 – 1.500,00	20	3,1000
1.500,01 – 2.000,00	21	3,7000
2.000,01 – 3.000,00	22	4,9500
3.000,01 – 4.000,00	23	7,4000
4.000,01 – 5.000,00	24	9,2500
5.000,01+	25	11,2500

β) Η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. [1249/1982](#) (Α' 43), η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο, δεν μπορεί να είναι ανώτερη της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.**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](#), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από το Σ. Α.Ο.. Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση, ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του Οικοδομικού Τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.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](#). Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας.γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται **Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.)**, ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μια μόνο οδό, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και 0,80, αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε οδό.δδ) Οι διατάξεις των υποπεριπτώσεων εα΄, εβ΄, εγ΄, εδ΄, εε΄ και εστ΄ της περίπτωσης 3.5.6 της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. [3842/2010](#) εφαρμόζονται ανάλογα». **Σημειώνεται ότι** , αρχικώς υπολογίζεται η φορολογητέα αξία , η οποία θα αποτελέσει τον αριθμητή προκειμένου να προσδιοριστεί η μοναδιαία αξία .

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ.Β1 του Ν. 4223/2013, οι οποίες **παραμετροποιούν ετησίως το σύστημα ΤΑΧΙΣ** , μέσω του οποίου προκύπτει η ετήσια εκκαθάριση ΕΝΦΙΑ, **η μοναδιαία αξία** , υπολογίζεται σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο :

Το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου , **διαιρώντας το** με την επιφάνεια του οικοπέδου. **Αντικαθιστώντας** τις παραμέτρους με τις τιμές του εκκαθαριστικού ΕΝΦΙΑ της προσφεύγουσας ως ακολούθως , θα προκύψει η μοναδιαία αξία €/τ.μ , ήτοι :

$$0,8 \times 206,5 \times 1 \times 2.596,90$$

$$2.596,90$$

το ανωτέρω κλάσμα ισούται με **165,2** , η οποία είναι η τιμή της μοναδιαίας αξίας και αντιστοιχεί στον **συντελεστή φόρου 0,37 €/τ.μ.** όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα του ν 4223/2013 αρθ. 4 Β παρ.1 :

Μοναδιαία αξία (ευρώ/τ.μ.)	Φορολογική Ζώνη	Συντελεστής φόρου (ευρώ/τ.μ.)
..... -		
100,01 - 150	10	0,247
150,01 - 200	11	0,37
..... -		

Επειδή, η με αριθμό ειδοποίησης /2018 προσβαλλόμενη Πράξη εκδόθηκε βάσει της με αριθμό /2018 υποβληθείσης από την προσφεύγουσα, δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4223/2013 και συνεπώς η εκκαθάριση και ο καταλογισμός του εν λόγω ποσού είναι καθ'όλα σύνομος και έγινε σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με αριθμό πρωτοκόλλου /27-09-2018 ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση:

Ενιαίος Φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για το έτος 2018 : 2.600,69 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με τη με ημερομηνία έκδοσης 28-08-2018 και αριθμό ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 της ΑΑΔΕ.

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

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4
ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ

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.