



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη, 16-01-2019

Αριθμός Απόφασης: 79

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ Α7-ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Ταχ. Δ/ση : Εγνατία 45-Θεσ/νικη  
Ταχ. Κώδικας : 54630  
Πληροφορίες : Κ. Μαβινίδου  
Τηλέφωνο : 2313-333245  
Fax : 2313-333258  
E-Mail : ded.thess@n3.syzefxis.gov.gr  
Url : [www.aade.gr](http://www.aade.gr)

### ΑΠΟΦΑΣΗ

#### Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

**1. Τις διατάξεις :**

- α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Κ.Φ.Δ.) (ΦΕΚ Α' 170).
- β. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β' 22.03.2017) με θέμα «*Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)*»
- γ. Της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017).

**2. Την ΠΟΛ 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.**

**3. Την με αριθμό και ημερομηνία πρωτοκόλλου Δ.Ε.Δ. 1126366ΕΞ 2016/30-08-2016 Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (ΦΕΚ 2759Β/01-09-2016) με θέμα «*Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής*»**

**4. Την από ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ..... , ΑΦΜ ..... , κατοίκου ..... , επί της οδού ..... , κατά της από 28/08/2018 με αρ. ειδοποίησης ..... και αρ. δήλωσης ..... , πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013**

2. Την ως άνω πράξη της Α.Α.Δ.Ε.
3. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ....
4. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α7, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από ..... και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ....., 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 με αρ. ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 28-08-2018 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Δ.Ο.Υ. .... έτους 2018 καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ύψους **695,27€**.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να διορθωθεί ο κύριος φόρος επί του οικοπέδου με αύξοντα αριθμό 6, και με αριθμό ταυτότητας ακινήτου (ΑΤΑΚ) ....., καθόσον ο υπολογισμός του είναι εσφαλμένος, διότι κατά τον υπολογισμό του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων των επίμαχων οικοπέδων, ως βάση υπολογισμού θεωρήθηκε η συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου στο ποσό των 197,00€. Το ποσό αυτό διατείνεται ότι είναι εσφαλμένο, διότι υπολογίστηκε με συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) 0,6 αντί του ορθού που είναι 0,2, με αποτέλεσμα να συμπαρασυρθούν και οι υπόλοιποι συντελεστές υπολογισμού της αξίας των ακινήτων και να υπολογιστεί εσφαλμένα ο φόρος για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του.

Επειδή, η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95&1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση, για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ, η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το αρ. 4 του ν. 4223/2013, μεταξύ άλλων και σε εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 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 αρ. 32§1 του ν. 3842/2010 : «1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων και

νομικών οντοτήτων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου.

Ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός...»

**Επειδή**, σύμφωνα με το αρ. 32§3 περίπτωση 3.5.6. του ν. 3842/2010: «Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής:

α)...

εστ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάχθηκαν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων από το έτος 2011, **στις οποίες δεν υπάρχει τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η τιμή 0,60.**

Επειδή με την ΠΟΛ 1200/28.12.2010 καθορίστηκε ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) στον Δήμο Αιγείρου, τοπικό διαμέρισμα Αρωγής, οικισμός Παραλία Αρωγής στην τιμή 0,70 και η τιμή ζώνης στην τιμή 1.100€, ενώ κατόπιν με την ΠΟΛ 1113/13.06.2018 αναπροσαρμόστηκε η τιμή ζώνης στον παραπάνω οικισμό σε 1.000€.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1,2 ,3 και 5 του Ν.4223/2013 «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 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους.

2.Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας ,...

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....

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 4 του ν. 4223/2013:

Α. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

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

Ειδικότερα:

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

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

| Τιμή Ζώνης (€/μ <sup>2</sup> ) | Φ.Ζ. | Βασικός Φόρος (Β,Φ.) (€/μ <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|------|------------------------------------------|
| 0-550                          | 1    | 2,00                                     |
| 551-750                        | 2    | 2,80                                     |
| 751 - 1050                     | 3    | 2,90                                     |
| 1051 -1.500                    | 4    | 3,70                                     |
| 1.501 - 2.000                  | 5    | 4,50                                     |
| 2.001 - 2.500                  | 6    | 6,00                                     |
| 2.501 - 3.000                  | 7    | 7,60                                     |
| 3.001 - 3.500                  | 8    | 9,20                                     |
| 3.501 - 4.000                  | 9    | 9,50                                     |
| 4.001 - 4.500                  | 10   | 11,10                                    |
| 4.501 - 5.000                  | 11   | 11,30                                    |
| 5.001 +                        | 12   | 13,00                                    |

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφέρειας.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

| Παλαιότητα        | Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) |
|-------------------|--------------------------------------------|
| 26 έτη και άνω    | 1,00                                       |
| 20 έως και 25 έτη | 1,05                                       |
| 15 έως και 19 έτη | 1,10                                       |
| 10 έως και 14 έτη | 1,15                                       |
| 5 έως και 9 έτη   | 1,20                                       |
| Μέχρι και 4 έτη   | 1,25                                       |

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60.

....

ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και σε 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,1...»

Επειδή στο αρ. 4 ενότητα Α παρ. 3.α ορίζεται ότι: « Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ2) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται ) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Επειδή στο αρ. 4 ενότητα Β παρ. 1 του ν. 4223/2013 ορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του κύριου φόρου για τα οικόπεδα και συγκεκριμένα:

«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<br>(€/μ2) | αξία<br>Φ.Ζ. | Συντελεστής<br>φόρου<br>(€/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.**

δ) ...

ε) Αν στο οικοπέδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικοπέδο, ως εξής:

Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ. Ι. Α. όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου - επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί

Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ' (αα) της παραγράφου 1, με εξαίρεση την περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, καθώς και την περίπτωση που επί του οικοπέδου υπάρχει κτίριο, το οποίο έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης, οπότε θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής:  
Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (μ<sup>2</sup>) x ΣΦ.

**Επειδή,** εν προκειμένω για το ακίνητο με αριθμό ΑΤΑΚ ....., ιδιοκτησίας της προσφεύγουσας ισχύουν τα ακόλουθα:

- Η φορολογητέα αξία των οικοπέδων υπολογίστηκε σύμφωνα με την περίπτωση ε' του ως άνω άρθρου ως ακολούθως:  $(1.179,85) \times 0,7 \times 0,8 \times 197,00 = 130.161,05\text{€}$
- Η μοναδιαία αξία των οικοπέδων υπολογίστηκε σύμφωνα με την περίπτωση β' του ως άνω άρθρου ως ακολούθως  $130.161,05 / 1179,85 = 110,32$
- Στην ως άνω μοναδιαία αξία αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα της περίπτωσης α' του ως άνω άρθρου, συντελεστής φόρου 0,247.
- Ο κύριος φόρος προέκυψε σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης στ' του ως άνω άρθρου ως ακολούθως :  $1.179,85 \times 0,247 = 291,42\text{€}$

Ο κύριος φόρος για το κτίσμα αποτελείται από τον φόρο για τους κύριους χώρους και το φόρο για τους βοηθητικούς.

Για τους κύριους χώρους υπολογίζεται ως εξής :  $\mu^2 * ΒΦ * ΣΠΚ * ΣΜ = 76,17 * 2,9 * 1 * 1,02 = 225,31€$

Για τους βοηθητικούς χώρους υπολογίζεται ως εξής:  $\mu^2 * ΒΦ * ΣΠΚ * ΣΜ * ΣΒΧ = 25,70 * 2,9 * 1 * 1,02 * 0,1 = 7,60€$

Συνολικά ο φόρος για το κτίσμα είναι  $225,31€ + 7,60€ = 232,91€$

**Συνολικός φόρος για όλο το ακίνητο :  $232,91 + 291,42 = 524,33€$**

**Επειδή**, ο υπολογισμός του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων έγινε με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και τις υποβληθείσες δηλώσεις ακίνητης περιουσίας Ε9.

**Επειδή** στην προκειμένη περίπτωση ελλείπει της απαιτούμενης βεβαίωσης από την αρμόδια πολεοδομία του Δήμου για να καθοριστεί επακριβώς ο Σ.Α.Ο., έγινε εφαρμογή της περίπτωσης εστ) της παρ. 3.5.6 του ν. 3842/2010, που ορίζει συντελεστή 0,6.

**Επειδή**, σύμφωνα με όλα τα προαναφερόμενα και παραθέτοντας τις ισχύουσες διατάξεις του νόμου, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την απόρριψη της με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... κατά της από 28/08/2018 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 με αρ. ειδοποίησης ..... και αρ. δήλωσης .....

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

**ΕΝΦΙΑ 2018**

**Ποσό πληρωμής 695,27€**

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

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ακριβές Αντίγραφο  
Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς  
Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
Α7 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΜΑΒΙΝΙΔΟΥ ΚΥΡΑΤΣΑ

**Σημείωση :**

Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.