



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 25/01/2019

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

Αριθμός απόφασης: 386

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604553

ΦΑΞ : 213 1604567

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. 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 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «*Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής*».

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

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

4. Την από 27/09/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, ΑΦΜ, κατοίκου κατά της με αριθμ. ειδοποίησης/28-08-2018 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2018, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τη με αριθμ. ειδοποίησης/28-08-2018 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2018, της οποίας ζητείται η επανεξέταση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 27/09/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την από 28/08/2018 και με αριθμ. ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2018, προσδιορίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού **5.958,93 ευρώ**. Το ως άνω ποσό αποτελείται από 3.225,82 ευρώ κύριο φόρο και 2.733,11 ευρώ συμπληρωματικό φόρο.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την μερική ακύρωση, διόρθωση και τροποποίηση της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης, προβάλλοντας ως λόγο το γεγονός ότι ενώ δεν έγινε καμία αλλαγή στην τιμή ζώνης που βρίσκονται τα ακίνητα της, η αντικειμενική αξία αυτών για το έτος 2018 είναι αυξημένη σε σχέση με αυτή του 2017 κατά 11,11%. Η μόνη αλλαγή που επήλθε στο έτος 2018 είναι ότι πλέον είναι κύρια κατά 100% των εν λόγω ακινήτων, ενώ μέχρι και το 2017 ήταν συνιδιοκτήτριες με τη μητέρα της, η οποία απεβίωσε την 12-02-2017.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 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 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.

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 με τις διατάξεις του **άρθρου 4 του ν. 4223/2013** ορίζεται:

«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».

Επειδή εν προκειμένω, η περιουσιακή κατάσταση της προσφεύγουσας για την 01-01-2018 και την 01-01-2017 απεικονίζεται στον κατωτέρω πίνακα:

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ 2018	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ 2017	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ- ΣΚΕΥΗΣ	ΤΕΤΡΑ- ΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 2017 & 2018	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 2018	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 2017	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ 2018	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ 2017	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΤΟΝ ΚΥΡΙΟ ΦΟΡΟ
1	100,00%	18,82%	1989	129,00	2.350,00	200.533,73	33.966,40	789,56	148,59	640,97
2	100,00%	18,82%	1989	8,88	2.350,00	2.191,14	371,14	5,22	0,98	4,24
3	100,00%	18,82%	1989	60,17	2.350,00	14.846,95	2.514,78	35,38	6,66	28,72
4	100,00%	18,82%	1989	7,50	2.350,00	2.467,50	417,95	4,41	0,83	3,58
5	100,00%	18,82%	1989	7,50	2.350,00	2.467,50	417,95	4,41	0,83	3,58
6	100,00%	18,82%	1989	113,00	2.350,00	150.566,85	25.503,01	684,78	128,88	555,90
7	100,00%	100,00%	1989	181,00	2.350,00	241.173,45	241.173,45	1.096,86	1.096,86	0,00
8	100,00%	100,00%	1989	100,00	2.350,00	24.675,00	24.675,00	58,80	58,80	0,00
9	100,00%	100,00%	1989	7,50	2.350,00	2.467,50	2.467,50	4,41	4,41	0,00
10	100,00%	100,00%	1989	7,50	2.350,00	2.467,50	2.467,50	4,41	4,41	0,00
11	100,00%	-	1989	92,00	1.200,00	79.488,00	0,00	343,80	0,00	343,80
12	50,00%	-	1989	105,00	1.200,00	27.556,20	0,00	192,27	0,00	192,27
13	100,00%	100,00%	1989	3.020,48	0,40			1,51	1,51	0,00
								750.901,32	333.974,68	3.225,82	1.452,76	1.773,06

Επειδή σε 6 από τα κληρονομαϊά ακίνητα της προσφεύγουσας (1-6), το ποσοστό ιδιοκτησίας έχει μεταβληθεί μετά τον θάνατο της συνιδιοκτήτριας και μητέρας της προσφεύγουσας, από 18,82% το έτος 2017 σε 100% της ιδιοκτησίας για το έτος 2018, ήτοι πλήρη κυριότητα.

Επειδή όπως απεικονίζεται στον ανωτέρω πίνακα, για τα ακίνητα 7 έως 10, για τα οποία δεν έγινε καμία μεταβολή ούτε στο ποσοστό ιδιοκτησίας, ούτε στην τιμή ζώνης, δεν επήλθε καμία μεταβολή στην αξία τους μεταξύ των ετών 2017 και 2018.

Επειδή το έτος 2018 προστέθηκαν 2 νέα κληρονομαϊά ακίνητα (11-12) στην δήλωση ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων από την προσφεύγουσα, τα οποία δεν υπήρχαν το έτος 2017.

Επειδή με τις διατάξεις του **άρθρου 5 του ν. 4223/2013** ορίζεται:

«1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο οποίος υπολογίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων παραγράφων του παρόντος. Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται κατά τα ποσοστά που προκύπτουν από την ανάλογη εφαρμογή των παραγράφων 3 έως και 7 του άρθρου 2.....».

«2. Για κάθε φυσικό πρόσωπο ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα:

Για την 01-01-2018, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το Ν. 4579/2018:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 - 250.000	0,0%
250.000,01 - 300.000	0,15%
300.000,01 - 400.000	0,30%
400.000,01 - 500.000	0,50%
500.000,01 - 600.000	0,60%
600.000,01 - 700.000	0,80%
700.000,01- 800.000	0,90%
800.000,01- 900.000	1,00%
900.000,01- 1.000.000	1,05%
1.000.000,01 - 2.000.000	1,10%
Υπερβάλλον	1,15%

Επειδή ο συμπληρωματικός φόρος επί των δικαιωμάτων της περιουσιακής κατάστασης της προσφεύγουσας υπολογίστηκε για την 01-01-2018 με βάση τον ανωτέρω πίνακα επί συνολικής αξίας **€ 750.901,32**, σε ποσό **€ 2.733,81**.

Για την 01-01-2017, όπως τροποποιήθηκε και ίσχυε με το Ν. 4474/2017:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 – 200.000	0,0%
200.000,01 – 250.000	0,10%
250.000,01 – 300.000	0,15%
300.000,01 – 400.000	0,30%
400.000,01 – 500.000	0,50%
500.000,01 – 600.000	0,60%
600.000,01 – 700.000	0,80%
700.000,01 – 800.000	0,90%
800.000,01 - 900.000	1,00%
900.000,01 - 1.000.000	1,05%
1.000.000,01 - 2.000.000	1,10%
Υπερβάλλον	1,15%

Επειδή ο συμπληρωματικός φόρος επί των δικαιωμάτων της περιουσιακής κατάστασης της προσφεύγουσας υπολογίστηκε για την 01-01-2017 με βάση τον ανωτέρω πίνακα επί συνολικής αξίας € 333.974,68, σε ποσό € 226,92.

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. Συνεπώς, η διοίκηση μπορεί να ενεργήσει μόνο με βάση ό,τι επιτρέπεται από τους κανόνες αυτούς.

Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση, για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. 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 ο υπολογισμός του κύριου και συμπληρωματικού φόρου για τα ακίνητα της προσφεύγουσας έγινε ορθώς σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές των πινάκων των άρθρων 4 και 5 του ν. 4223/2013 και με βάση τα στοιχεία που καταχώρισε η ίδια στη με αριθμ. δήλωση ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 27/09/2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεου – καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2018: 5.958,93 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την με αριθμ. ειδοπ./2018 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013 έτους 2018 της Α.Α.Δ.Ε. (ΑΧΚ).

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

**Με εντολή του Προϊσταμένου της
Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών**

**Ο Προϊστάμενος του Τμήματος
Επανεξέτασης Α2**

Ακριβές Αντίγραφο

ΠΑΣΧΑΛΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

**Ο/Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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.