



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα 24/01/2020

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: 160

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α2

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213-1604561

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 τροποποιήθηκε και ισχύει.

β. Του άρθρου 10 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)» όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει.

γ. Την ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

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

3. Την αριθ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση

4. Την από 26-09-2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ, κατοίκου, οδός αριθ., κατά της με αριθμό ειδοποίησης/2019 πράξης διοικητικού προσδιορισμού ενιαίου φόρου ακινήτων ν.4223/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α' ΑΘΗΝΩΝ για το έτος 2019 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την με αριθμό ειδοποίησης/2019 πράξη διοικητικού προσδιορισμού ενιαίου φόρου ακινήτων ν.4223/2013 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Α΄ΑΘΗΝΩΝ για το έτος 2019, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 26-09-2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του 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/2019 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013, που εκδόθηκε βάσει της με αριθμό/2019 δήλωσης, προσδιορίστηκε φόρος συνολικού ύψους 4.197,89€ στον προσφεύγοντα.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση προσφυγή, αιτείται την ακύρωση ή μεταρρύθμιση της προσβαλλόμενης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου για τους εξής λόγους:

-Η Δ.Ο.Υ. προσδιόρισε τις αξίες των οικοπέδων με άλλες αντικειμενικές αξίες.

-Η εφαρμοσθείσα από την προσβαλλόμενη πράξη με (αριθμό ΠΟΛ. 1113/12-06-2018) απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών με θέμα: «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ.1 της αριθ.1067780/92/Γ0013/9-6-1994(Φ΄549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιανδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα>>, δημοσιευθείσα στο ΦΕΚ Β΄2192/12-6-2018, τυγχάνει πολλαπλώς πλημμελής.

-Η πραγματική αξία των οικοπέδων της δήλωσης του τυγχάνει σημαντικά μικρότερη από την υπολογισθείσα.

Επειδή, για πράξεις που εκδίδονται από 01.01.2014, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 του ν.4174/2013 όπως ισχύει: *«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 επανεξέτασης της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης ...»*.

Ειδικότερα, όσον αφορά την προσβαλλόμενη πράξη με αριθ. ειδοποίησης και ημερομηνία έκδοσης 28.08.2018, σύμφωνα με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου και νόμου (Κ.Φ.Δ.), αυτή εμπροθέσμως και παραδεκτώς προσβάλλεται στην παρούσα ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

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 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, σύμφωνα με την με αριθμό 1357/2018 Απόφαση του Β' Τμήματος ΣτΕ:

«5. Επειδή, σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στην προηγούμενη σκέψη, η υπ' αριθ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 κανονιστική απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών δεν υπέκειτο σε ενδικοφανή προσφυγή. Συνεπώς, η απόφαση αυτή απαραδέκτως προσβλήθηκε με την από 27.9.2017 ενδικοφανή προσφυγή του αιτούντος, η δε σιωπηρή απόρριψη από τη φορολογική Διοίκηση του αντίστοιχου σκέλους της εν λόγω προσφυγής δεν συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη. Τούτων έπεται ότι

η κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη, κατά το μέρος της που αφορά στην απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής του αιτούντος κατά της ανωτέρω υπουργικής απόφασης. Εξάλλου, η αίτηση αυτή, η οποία κατατέθηκε περίπου δύο έτη μετά από τη δημοσίευση της προαναφερόμενης υπουργικής απόφασης, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ασκείται εμπροθέσμως και, περαιτέρω, παραδεκτώς κατά της εν λόγω κανονιστικής απόφασης. ...

8. Επειδή, 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, 2334-2337/2016 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 (βλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ.). Οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, στις οποίες παραπέμπει το άρθρο 4 του ν. 4223/2013, συνάδουν προς το Σύνταγμα, καθόσον δεν θεσπίζουν αμάχητο τεκμήριο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας των ακινήτων (και συνακόλουθα της περιουσιακής αξίας των οριζόμενων στο άρθρο 1 του ν. 4223/2013 δικαιωμάτων, επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.), δεδομένου ότι ο φορολογούμενος δύναται με δική του πρωτοβουλία να αποστεί από την εφαρμογή του τεκμαρτού/αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας, ζητώντας από το δικαστήριο, κατά την παράγραφο 6 του άρθρου 41, τον προσδιορισμό της αξίας αυτής (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, 86/2015 επταμ.), εάν θεωρεί ότι η αντικειμενική αξία του ακινήτου του είναι (ουσιωδώς) μεγαλύτερη από την πραγματική αγοραία αξία του. Επομένως, σε τέτοια περίπτωση, η πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η οποία ερείδεται στην ισχύουσα (κανονιστικώς ορισθείσα με υπουργική απόφαση) τιμή ζώνης, προσβάλλεται με έννομο συμφέρον από τον φορολογούμενο (όχι στο σύνολό της, αλλά μόνον) κατά το μέρος της που στηρίζεται σε τιμή ζώνης υπερβαίνουσα την τιμή (ανά τ.μ.) η οποία αντιστοιχεί στην πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου. Ενόψει των προηγουμένων, οι διατάξεις των άρθρων 41 παρ. 6 του ν. 1249/1982 και 4 παρ. 1 και 2 του ν. 4223/2013, σε συνδυασμό με τις προεκτεθείσες διατάξεις των άρθρων 63 και 65 του ΚΦΔ, έχουν την έννοια ότι, εφόσον ισχύει η οικεία κανονιστική ρύθμιση περί τιμής ζώνης (προϋπόθεση που δεν συντρέχει, εάν έχει ακυρωθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας η ρύθμιση αυτή ή η παράλειψη της Διοίκησης να προβεί σε νέα, επίκαιρη ρύθμιση), στην οποία ερείδεται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο καθού φορολογούμενος, ο οποίος επιδιώκει να αποστεί από την τεκμαρτή αξία που ορίζει η εν λόγω κανονιστική ρύθμιση, στο πλαίσιο του προσδιορισμού του ύψους του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που οφείλει, δεν αρκεί να αμφισβητήσει με την ενδικοφανή και, περαιτέρω, με την ένδικη προσφυγή του τη νομιμότητα της ως άνω κανονιστικής ρύθμισης περί τιμής ζώνης των ακινήτων στην περιοχή στην οποία βρίσκεται η περιουσία του, αλλά (ανεξαρτήτως εάν ισχυρίζεται ότι η τιμή ζώνης δεν καθορίστηκε εξ αρχής ορθώς ή ότι δεν συνάδει πλέον με τις τρέχουσες τιμές, λόγω μεταβολής των συνθηκών της αγοράς, ή ότι δεν ανταποκρίνεται στις ειδικές συνθήκες του συγκεκριμένου ακινήτου του: πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014 και

ΣΤΕ 2810/2017 επταμ.) βαρύνεται να προβάλει, με συγκεκριμένο ισχυρισμό, ότι η εφαρμοσθείσα τιμή ζώνης είναι (ουσιωδώς) μεγαλύτερη από την πραγματική αγοραία τιμή του ακινήτου του, καθώς και να διατυπώσει συγκεκριμένο αίτημα ως προς το ύψος στο οποίο πρέπει να καθοριστεί η επίμαχη αγοραία αξία, συνοδευόμενο, μάλιστα, από έγγραφα στοιχεία τεκμηρίωσής της, δεδομένου ότι, σε τέτοια περίπτωση, αντικείμενο της διοικητικής (ενδικοφανούς) διαδικασίας και της αντίστοιχης διοικητικής δίκης είναι ο προσδιορισμός της αμφισβητούμενης αγοραίας αξίας του ακινήτου και, συνακόλουθα, του φόρου ο οποίος αναλογεί κατά το νόμο στην αξία αυτή. Αν ο φορολογούμενος παραλείψει να ανταποκριθεί στο ανωτέρω βάρος του, η ενδικοφανής προσφυγή του είναι απορριπτή, ως αόριστη και αναπόδεικτη, ενώ, περαιτέρω, απορρίπτεται και η ένδικη προσφυγή του κατά της (σιωπηρής ή ρητής) απόρριψης της ενδικοφανούς προσφυγής του.

9. Με την προσφυγή αυτή προέβαλε μόνον ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης για τις ζώνες στις οποίες βρίσκονται τα ακίνητά του έγινε με την απόφαση ΠΟΛ.1009/18.1.2016 του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1 και 2 του ν. 1249/1982, διότι δεν προκύπτει ότι εχώρησε βάσει ορισμένης, πρόσφορης μεθοδολογίας και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις επίμαχες ζώνες (...). Ωστόσο, οι κανονιστικές ρυθμίσεις της παραπάνω υπουργικής απόφασης για τις εν λόγω (τρεις) ζώνες ισχύουν, δεδομένου ότι δεν έχουν ακυρωθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Εξάλλου, ο προσφεύγων παρέλειψε να προβάλει ότι οι τιμές ζώνης στις οποίες ερείδεται η επίμαχη πράξη περί επιβολής ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε βάρος του είναι ουσιωδώς μεγαλύτερες από την πραγματική αγοραία τιμή των ακινήτων του στις ζώνες αυτές και να διατυπώσει συγκεκριμένο αίτημα αναφορικά με το ποσό στο οποίο θα έπρεπε να καθοριστεί η αγοραία αξία της περιουσίας του, συνοδευόμενο από πρόσφορα στοιχεία τεκμηρίωσής της. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα και σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στην προηγούμενη σκέψη, η ενδικοφανής προσφυγή του προσφεύγοντος νομίμως απορρίφθηκε, ανεξαρτήτως ειδικότερης αιτιολογίας, από τη φορολογική Διοίκηση. Συνεπώς, τυγχάνει απορριπτή και η κρινόμενη προσφυγή, με την οποία, άλλωστε, απλώς επαναλαμβάνεται ο ως άνω ισχυρισμός της ενδικοφανούς προσφυγής.»

Επειδή, εξάλλου, οι κανονιστικές αποφάσεις της Διοίκησης προσβάλλονται με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του ΣΤΕ.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντα απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία 26-09-2019 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του, ΑΦΜ

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση: € 4.197,89.

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την από 30/08/2019 και με αρ. ειδοποίησης/2019 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν 4223/2013 Έτους 2019 (ΑΧΚ/.....) της Α.Α.Δ.Ε και είναι καταβλητέο εντός των προθεσμιών που αναγράφονται επ' αυτού.

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ

ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2
ΠΑΣΧΑΛΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

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.