



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη 24/01/2020

Αριθμ. Αποφ.: 169

**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@aade.gr

Url : www.aade.gr

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. 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 του, κατοίκου (.), Τ.Κ. κατά της με αρ. **ειδοποίησης** και με ημερομηνία έκδοσης 30-08-2019 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2019 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Τη με αρ. ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης 30-08-2019 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2019, της οποίας ζητείται η τροποποίηση.
6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α7, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αρ. ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης 30-08-2019 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2019 καταλογίστηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ύψους **2.422,01€**, πλέον συμπληρωματικού φόρου ύψους **20.973,83€**, μείον την έκπτωση του αρ. 7§2^Α του ν. 4223/2013, **2.339,58€**, ήτοι συνολικό ποσό οφειλής ύψους **21.056,26€**.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή άλλως επικουρικώς την τροποποίηση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), στρεφόμενος μόνο κατά της οφειλής του από τον συμπληρωματικό φόρο ύψους 20.973,83€ [το ποσό αυτό προέκυψε από τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων με ΑΤΑΚ (τουριστική εγκατάσταση) στο, εμβαδού κύριων χώρων 1.619,41 τ.μ., βοηθητικών χώρων εμβαδού 351,89 τ.μ. και με ΑΤΑΚ (τουριστική εγκατάσταση) επίσης στο, εμβαδού κύριων χώρων 964,63 τ.μ., βοηθητικών χώρων 226,44 τ.μ.], προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Το άρθρο 5 του ν. 4223/2013 αντίκειται στη συνταγματική αρχή της ισότητας των φορολογικών βαρών, αφού διαφοροποιεί αδικαιολόγητα τον τρόπο υπολογισμού του συμπληρωματικού φόρου από φυσικά και από νομικά πρόσωπα στην περίπτωση της ιδιοχρησιμοποίησης του ακινήτου.
- Ο υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ έχει γίνει χωρίς προηγούμενη εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, με αποτέλεσμα την φορολόγηση πλασματικού και όχι

πραγματικού εισοδήματος κατά παράβαση του αρ. 41 του ν. 1249/1982 και του αρ. 78§1 του Συντάγματος. Η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας εσφαλμένα καθορίστηκε σε ύψος 2.394.468,02€ βάσει τιμής εκκίνησης ύψους 850,00€, όταν βάσει έκθεσης πιστοποιημένου εκτιμητή η αγοραία αξία ανέρχεται σε ύψος μόλις 1.120.000,00€

- Όλως επικουρικώς, σε περίπτωση που εσφαλμένως δε γίνουν δεκτά τα ανωτέρω, θα πρέπει τουλάχιστον να εξαλειφθεί η διαφοροποίηση μεταξύ τιμής εκκίνησης (850,00€) και τιμής ζώνης (450,00€), ώστε να μειωθεί ο συμπληρωματικός φόρος.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1-4 και 6 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^η 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.

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....

6. Ειδικά για τον υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2018 και μετέπειτα λαμβάνονται υπόψη οι Τιμές Ζώνης, οι οποίες ορίζονται στη με αριθμ. 1113/2018 (Β΄ 2192) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Επειδή, ο τρόπος υπολογισμού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 4 (υπολογισμός κύριου φόρου) και 5 (υπολογισμός συμπληρωματικού φόρου) του Ν. 4223/2013.

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 5§1,2 του ν. 4223/2013 : «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:

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%

Στη συνολική αξία του πρώτου εδαφίου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Ειδικά για τα έτη 2016, 2017, 2018 και 2019 στη συνολική αξία του πρώτου εδαφίου δεν συνυπολογίζεται και η αξία των δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Επειδή, σύμφωνα με το αρ. 5§3,4 του ν. 4223/2013 όπως ισχύει με την κωδικοποίηση του ν. 4579/2018: «3. Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5‰). Ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα ακίνητα τα

οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%). Ειδικά, για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως ορίζονται στις περιπτώσεις β', δ', ε', στ' και ζ' του άρθρου 3 του παρόντος, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με τρία και μισό τοις χιλίοις (3,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν συμπεριλαμβάνεται:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του παρόντος και

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων δ' της παραγράφου Β.1 και η' της παραγράφου Β.2 του άρθρου 4 του παρόντος.»

4. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του [άρθρου 32 του Ν. 3842/2010](#), όπως ισχύει κάθε φορά. 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](#), για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.

Επειδή, με την ΠΟΛ. 1113/2018 αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξία των ακινήτων, οι οποίες ισχύουν για τον ΕΝΦΙΑ του 2018 και μετέπειτα, σύμφωνα με την παρ. 1 του αρ. 126 του ν. 4549/2018, ο οποίος τροποποίησε τον ν. 4223/2013.

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 32§5 του ν. 3842/2010: «5. Για τα ειδικά κτίσματα η φορολογητέα αξία προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, η οποία, αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου και εάν βρίσκεται εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται από την παράγραφο 4.1 του παρόντος, και της αξίας κτίσματος σύμφωνα με τα κατωτέρω: 5.2 Η αξία του κτίσματος ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.2.1 Ως επιφάνεια ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.2.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 41^Α ν. 1249/1982 : « Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο ως εξής: α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή των συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα κ.α. β) [...]. 2.[...]. 4. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται: α. Η καταχώριση των τιμών αφετηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες, καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα, που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου. Β. Ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή κατά περιοχές. Γ. Κάθε άλλη λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 1020562/486/00ΤΥ/Δ' ΠΟΛ 1033/27.2.2007 (ΦΕΚ Β'268/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2019: «1. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, με αντικειμενικά κριτήρια, κτισμάτων κατοικίας, μονοκατοικίας και επαγγελματικής στέγης, που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, σύμφωνα με τον πίνακα II [...]. 2. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, με αντικειμενικά κριτήρια των υπολοίπων κατηγοριών κτισμάτων, ενιαία για όλες τις περιοχές της χώρας, είτε αυτές βρίσκονται εντός είτε εκτός αντικειμενικού συστήματος, σύμφωνα με τον πίνακα I [...]. ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ. ΤΙΜΕΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 41 Α ΤΟΥ Ν.1249/1982. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑ' ΑΡΘΡΟ 41^Α ΤΟΥ Ν. 1249/1982 ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Ι. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, με αντικειμενικά κριτήρια, κτισμάτων, κατοικίας, μονοκατοικίας- επαγγελματικής στέγης, που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, εφαρμόζονται τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο οικοδομής, οι οποίες καθορίζονται ανά περιοχή και χωριστά για κάθε είδος κτιρίου (έντυπα υπολογισμού Κ1, Κ2, Κ3). ΙΙ. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, με αντικειμενικά κριτήρια, των υπολοίπων κατηγοριών κτισμάτων, ενιαία για όλες τις περιοχές της χώρας, είτε αυτές βρίσκονται εντός είτε εκτός αντικειμενικού συστήματος, ανάλογα με το είδος του κτιρίου (έντυπα υπολογισμού Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9), εφαρμόζονται αντίστοιχα τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής. Ι. ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΙΜΩΝ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ Η ΑΞΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΑ ΕΝΤΥΠΑ Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9.

Κατηγορία κτίσματος	Τιμή σε €/τ.μ.	Έντυπο
Σταθμοί αυτοκινήτων,	360	Κ4
Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια		
Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια- αποθήκες	200	Κ5
<u>Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις,</u>	<u>850</u>	<u>Κ6</u>
Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα		
Εκπαιδευτήρια	570	Κ7
Αθλητικές εγκαταστάσεις	570	Κ8
Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων 1 έως 8	720	Κ9

Επειδή σύμφωνα με το αρ. 8 της ΠΟΛ 1310/1996: **«Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές Εγκαταστάσεις -Νοσηλευτήρια και Ευαγή Ιδρύματα**

1. Φορολογητέα αξία

Η φορολογητέα αξία των κτισμάτων των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο Κ6 και είναι ίση με το γινόμενο του αντίστοιχου κόστους εκκίνησης ανά Μ2 κτίσματος επί την ισοδύναμη (ανηγμένη) επιφάνεια, τους συντελεστές τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ), τον συντελεστή αποπεράτωσης (ΣΑΠ), τον συντελεστή παλαιότητας (ΣΠ) και τους τυχόν συντελεστές ειδικών συνθηκών.

Για όλα τα ακίνητα που η αξία των κτισμάτων τους υπολογίζεται με το έντυπο Κ6 πρέπει να υπάρχει και να προσκομίζεται άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου ή η τελευταία αναθεώρησή της (σε περίπτωση διαρρυθμίσεων ή αλλαγής χρήσης), καθώς και η άδεια λειτουργίας από την αρμοδία δημόσια υπηρεσία. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Σε περίπτωση που έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης των εργασιών της στεγαζόμενης σ' αυτά επιχείρησης ή δραστηριότητας προσκομίζεται η άδεια λειτουργίας της τελευταίας δραστηριότητας πριν τη διακοπή.

2. Κόστος εκκίνησης ανά M2 κτίσματος

Αυτό προκύπτει από το γινόμενο της ισχύουσας τιμής εκκίνησης (ΕΚ) ελάχιστου κόστους οικοδομής της συγκεκριμένης κατηγορίας επί τον συντελεστή 1,40.

3. Ισοδύναμη (ανηγμένη) επιφάνεια

Αυτή προκύπτει ως το άθροισμα των γινομένων:

α) της συνολικής επιφάνειας των τυχόν ανεξάρτητων οικίσκων κύρια χρήσης (Μπαγκαλόους) επί τον συντελεστή 1,10.

β) της συνολικής επιφάνειας του ισογείου και των ορόφων, καθώς και των τυχόν κύριων χώρων του υπογείου όλων των κατηγοριών των κτιρίων εκτός των επιφανειών των ανεξαρτήτων οικίσκων κύριας χρήσης (Μπαγκαλόους) επί τον συντελεστή 1,00.

γ) της συνολικής επιφάνειας των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων (υπόγειων αποθηκών, μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, υπόγειων διαδρόμων κυκλοφορίας, απολήξεων κλιμακοστασίων στο δώμα, δεξαμενών βιολογικών καθαρισμών) και πυλωτής επί τον συντελεστή 0,40.

δ) της συνολικής επιφάνειας των τυχόν κολυμβητικών δεξαμενών επί τον συντελεστή 0,40 και

ε) της συνολικής επιφάνειας των γηπέδων τέννις, καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης, επί τον συντελεστή 0,10.

Σε περίπτωση που οι κολυμβητικές δεξαμενές βρίσκονται στο εσωτερικό του κτιρίου, τότε η επιφάνεια του χώρου αυτού προστίθεται στους χώρους κύριας χρήσης, κατά τον υπολογισμό της ισοδύναμης επιφάνειας.

4. Συντελεστές τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)

Ο τρόπος κατασκευής και ο εξοπλισμός των ακινήτων που ανήκουν στην κατηγορία αυτή καθώς και η κατηγορία όταν πρόκειται για Ξενοδοχεία, Μπαγκαλόους και Κάμπινγκς ασκούν επίδραση στη διαμόρφωση της αξίας των κτισμάτων τους.

A. Για Ξενοδοχεία, Μπαγκαλόους και Κάμπινγκς.

Αν τα κτίρια ανήκουν στην κατηγορία:

α) Πολυτελείας, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 1,10.

β) Α΄, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 1,00.

γ) Β΄, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

δ) Γ, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,80.

ε) Δ΄ και χαμηλότερη, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,70.

Στην κατηγορία των ξενοδοχείων πολυτελείας υπάγονται και οι χώροι όπου λειτουργούν καζίνο είτε εντός των ξενοδοχειακών μονάδων είτε ανεξάρτητα.

B. Για το σύνολο των ακινήτων αυτής της κατηγορίας.

Αν τα κτίρια:

α) Διαθέτουν εγκατάσταση κεντρικού κλιματισμού, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 1,05.

β) Έχουν περισσότερους από δύο ορόφους (μη συμπεριλαμβανομένου του ισογείου) και δεν έχουν ανελκυστήρα, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

γ) Δεν έχουν εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, ενδοδαπέδιο σύστημα), τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,95.

5. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)

Για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων της κατηγορίας αυτής, τα οποία δεν είναι αποπερατωμένα, κατά την έννοια της παρ. 3 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης στο οποίο βρίσκονται.

Έτσι, αν τα κτίσματα είναι:

α. αποπερατωμένα ή θεωρούνται από το νόμο αποπερατωμένα, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 1,00.

β. στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,30.

γ. στο στάδιο αποπεράτωσης των στοιχείων πλήρωσης (π.χ. οπτοπλινθοδομές), τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,35.

δ. στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

ε. στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,75.

6. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)

Η παλαιότητα λαμβάνεται κατά την έννοια της παρ. 4 του άρθρου 2.

Ο συντελεστής παλαιότητας καθορίζεται ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας ως ακολούθως: 1 έως 5 χρόνια 0,90. 6 έως 10 χρόνια 0,80.

11 έως 20 χρόνια 0,70.

21 έως 30 χρόνια 0,60.

31 έως 40 χρόνια 0,50.

41 χρόνια και άνω 0,40.

7. Συντελεστής ειδικών συνθηκών

Σε περίπτωση που τα Ξενοδοχεία και γενικά οι Τουριστικές Εγκαταστάσεις καθώς και τα Νοσηλευτήρια και Ευαγή Ιδρύματα βρίσκονται κάτω από ειδικές συνθήκες, για τον προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων τους εφαρμόζεται ειδικός συντελεστής μειωτικός αυτής.

Έτσι, αν τα κτίσματα έχουν:

α) Κηρυχθεί απαλλοτριωτέα, κατά την έννοια της παρ. 5α του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 0,70.

β) Υποστεί πριν από το χρόνο φορολογίας ζημιές, που δεν έχουν αποκατασταθεί, από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα, εφαρμόζεται συντελεστής ειδικών συνθηκών, όπως αυτός καθορίζεται στην παράγραφο δβ' του άρθρου 2.

Επειδή σε κάθε περίπτωση, κατ' ερμηνεία του άρθρου 4 παρ. 5 του Συντάγματος, σύμφωνα με το οποίο «Οι Έλληνες πολίτες συνεισφέρουν χωρίς διακρίσεις στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τις δυνάμεις τους», γίνεται παγίως δεκτό ότι από τη διάταξη αυτή, με την οποία θεσπίζεται η αρχή της φορολογικής ισότητας και της καθολικότητας του φόρου, δεν αποκλείεται η διαφορετική φορολογική μεταχείριση κατηγοριών φορολογουμένων, εφ' όσον η μεταχείριση αυτή δεν είναι αυθαίρετη, αλλά στηρίζεται σε γενικά και αντικειμενικά κριτήρια ανταποκρινόμενα στις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε κατηγορίας, ενόψει και των εκάστοτε κοινωνικοοικονομικών συνθηκών (βλ. ΟΛΣΤΕ 3342-5/2013, 1685/2013, 1972/2012, 1285,1286/2012, [2469-2471/2008](#), ΣΤΕ 2116/12, 693/2011, 3485/2007 κλπ.).

Επίσης κατά τη νομολογία, παρέχεται ευρεία σχετική ευχέρεια στον κοινό νομοθέτη να διαμορφώνει το κατάλληλο, κατά την εκτίμησή του, φορολογικό σύστημα προς επιβολή και είσπραξη των φορολογικών επιβαρύνσεων (ΣΤΕ 693/2011, 91/2011, 2438/2009, 2469/2008, 3485/2007, 3349/2005, 3105/2004 κ.α.).

Ομοίως, δεν τίθεται ζήτημα παραβιάσεως της αρχής της φορολογικής ισότητας έναντι άλλων φορολογουμένων που τυγχάνουν απαλλαγής, όταν αυτή προβλέπεται ρητά από τον ισχύοντα νόμο και τις πολυγραφημένες διαταγές που εκδίδονται κατ' εφαρμογή αυτού, τον δε νομοθέτη να λαμβάνει υπόψη του, για τη διαφορετική μεταχείριση, αντικειμενικά κριτήρια και ιδιαίτερες συνθήκες της κάθε κατηγορίας φορολογουμένων.

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

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ.4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Για όλους τους ανωτέρω λόγους

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, κατά της με αρ. ειδοποίησης και με ημερομηνία έκδοσης 30-08-2019 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2019.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντα με βάση την παρούσα απόφαση:

Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/13 (ΕΝΦΙΑ) για το έτος 2019: 21.056,26€

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την από 30/08/2019 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/13 (ΑΧΚ) της Α.Α.Δ.Ε.

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

Ακριβές Αντίγραφο
Η υπάλληλος του Γραφείου
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Α7
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΜΑΒΙΝΙΔΟΥ ΚΥΡΑΤΣΑ

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