



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 14-01-2021

Αριθμός απόφασης: 66

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ** : Α5 Επανεξέτασης

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 – Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 2131604507

**Φαξ** : 2131604567

## **ΑΠΟΦΑΣΗ**

### **Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Έχοντας υπ' όψιν:**

**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 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»,

γ. Της ΠΟΛ. 1064/12.4.2017 Απόφασης 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 του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 19/10/2020 και με αρ. πρωτ. .... ενδικοφανή προσφυγή του ..... με ΑΦΜ ....., κατοίκου ....., οδός ..... αρ. .... ή ..... νέο, κατά της με αριθμ. ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25-9-2020 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2020 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τη με αριθμ. ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25-9-2020 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε. έτους 2020 της οποίας ζητείται η ακύρωση άλλως η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 19/10/2020 και με αρ. πρωτ. .... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... με 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 τη με αριθμό ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25-9-2020 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Α.Α.Δ.Ε., έτους 2020, που εκδόθηκε βάσει της με αριθμό ..... δήλωσης, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντα κύριος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού 1.214,11 €, συμπληρωματικός φόρος ποσού 287,87 € μείων έκπτωση ποσού 300,40 €, ήτοι συνολικό ποσό 1.201,58 €.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά να ακυρωθεί η προβαλλόμενη πράξη, άλλως και επικουρικώς να τροποποιηθεί αυτή έτσι ώστε: α) να μειωθούν αναλόγως για το οικόπεδο του με ΑΤΑΚ ....., οι ισχύοντες Συντελεστές Τιμή Ζώνης 750,00 € και ΣΑΟ 2 του Συστήματος Αντικειμενικού

Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων, ώστε να μειωθεί στο ένα δέκατο (1/10) η ισχύουσα σήμερα τιμή οικοπέδου (τιμή εκκίνησης οικοπέδου) 306 €/1 τ.μ., ήτοι να μειωθεί στο ποσό των 30,60 € /1 τ.μ. και περαιτέρω να μειωθούν η μοναδιαία αξία οικοπέδου από 190,10 € σε 19,01 €, ο Συντελεστής φόρου ΕΝΦΙΑ από 0,37 σε 0,0375 και τελικώς ο καταλογισθείς κύριος φόρος του ΕΝΦΙΑ από 712,99 € για το άνω ακίνητο να μειωθεί στο ένα δέκατο (1/10), ήτοι στο ποσό 72,26 €, β) να μειωθεί η καθορισθείσα συνολική αντικειμενική αξία 264.923,34 € του ως άνω οικοπέδου του στο ένα δέκατο (1/10), ήτοι στο ποσό των 26.492,34 € και γ) να ακυρωθεί (διαγραφεί) τελείως το ποσό 287,87 € του καταλογισθέντος συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ έτους 2020, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1) Έλλειψη νόμιμης αιτιολογίας, άλλως λίαν πλημμελής αιτιολογία και αοριστία της προσβαλλόμενης πράξης με συνέπεια να μην είναι δυνατόν να γίνει έλεγχος της ορθότητας και της νομιμότητας αυτής.

2) Άδικος και παράνομος ο καταλογισμός κύριου και συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. ο οποίος υπολογίσθηκε επί πλασματικής περιουσίας εξαιτίας της μεγάλης αντικειμενικής αξίας για το ακίνητο με ΑΤΑΚ ..... εμβαδού 4.049,38 τ.μ., διότι για τον προσδιορισμό αυτής χρησιμοποιήθηκε υπερβολικός συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου με τιμή 2 και υψηλή τιμή ζώνης ποσού 750,00 €.

3) Η αντικειμενική αξία του ως άνω ακινήτου είναι δέκα (10) φορές μεγαλύτερη σε σχέση με τις πραγματικές τιμές της αγοράς και πρέπει να ακυρωθεί καθ' όσον είναι αντίθετη προς τη νομοθεσία περί ΕΝΦΙΑ (ν.4223/2013 αρθ.1 παρ.5), την νομοθεσία περί αντικειμενικών τιμών (αρθ.41 ν.1249/82 και αρθ.46 ν.4509/2017) και του Συντάγματος (αρθ. 4 παρ.5 και 78 παρ.1).

4) Το Διοικητικό Πρωτοδικείο ..... με την με αριθμ. .... /2000 απόφασή του έκρινε ότι την 01/01/1998, η αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου ανερχόταν σε 24 € /1 τ.μ.

5) Η αιτούμενη μείωση του ισχύοντος συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου καθώς και της τιμής ζώνης με σκοπό την μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης, βασίζεται στα υπάρχοντα συγκριτικά στοιχεία και στην υπάρχουσα πραγματική, πολεοδομική και εμπορική κατάσταση του ως άνω ακινήτου.

6) Σύμφωνα με την από 21/2/2019 έκθεση αγοραίας αξίας του υπό κρίση οικοπέδου, του πιστοποιημένου εκτιμητή ..... την 21/2/2019 η πραγματική αγοραία αξία του ανερχόταν σε 57,74 € /1 τ.μ.

7) Αιτείται να παραστεί στην Δ.Ε.Δ. για ακρόαση κατ' άρθρο 63 παρ.5 ν.4174/2013, διότι διαθέτει πληθώρα ογκωδών τεχνικών πολεοδομικών και λοιπών αποδεικτικών στοιχείων του Σχεδίου Πόλεως του ....., τα οποία είναι νέα πραγματικά περιστατικά.

**Επειδή**, με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν 4223/2013 (ΦΕΚ Α 287/31.12.2013), 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.

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.»

**Επειδή**, ο υπολογισμός του κύριου και συμπληρωματικού φόρου γίνεται με βάση τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 αντιστοίχως του ν. 4223/2013.

**Επειδή**, η με αριθμό ειδοποίησης ..... προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε βάσει της με αριθμ./έτος ...../2020 υποβληθείσης από τον προσφεύγοντα, δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4223/2013.

**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 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**, ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Συστήματος Αντικειμενικού προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων όπως ισχύουν (ΠΟΛ.1034/2007, 1033/2007, 1158/2005 και 1149/1994).

**Επειδή**, ο προσδιορισμός του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) γίνεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού, που εκδίδεται από τη φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με το άρθρο 31 του ΚΦΔ ( Ν.4174/2013) αφού ληφθούν υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του Ν.3427/2005 (Α'312) και τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές και αποτελούν την << δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. >> , η οποία συντίθεται μηχανογραφικά από την Α.Α.Δ.Ε. και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

**Επειδή**, τα επικαλούμενα από τον προσφεύγοντα «νέα πραγματικά περιστατικά» δεν αποτελούν νέα στοιχεία ώστε να είναι απαραίτητη η κλήση σε ακρόαση, συνεπώς το σχετικό αίτημά του απορρίπτεται.

**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.

## **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 19/10/2020 και με αρ. πρωτ. .... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... με ΑΦΜ .....

**Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση:**  
**Έτος 2020**

**Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.): 1.201,58 €.**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την με αριθμό ειδοποίησης ..... Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013 έτους 2020 της Α.Α.Δ.Ε.

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α5**

Ακριβές αντίγραφο  
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης

**ΝΙΝΟΥ ΕΛΠΙΔΑ**

**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.