



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 213 1604536

**ΦΑΞ** : 213 1604567

Καλλιθέα,

**22/02/2021**

Αριθμός απόφασης:

**17**

## **ΑΠΟΦΑΣΗ**

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

Έχοντας υπόψη:

**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 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

**2.** Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

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

**4.** Την με ημερομηνία κατάθεσης 27.10.2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή, του ..... **ΤΟΥ** ....., με Α.Φ.Μ. .... κατοίκου ....., οδός ....., αριθ. .... κατά της με αριθμό ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25.09.2020 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου του ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) φορολογικού έτους 2020 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

**5.** Την με αριθμό ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25.09.2020 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) φορολογικού έτους 2020, της οποίας αιτείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση αυτής.

**6.** Την έκθεση αιτιολογημένων απόψεων του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Χολαργού.

**7.** Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 27.10.2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής της ..... **ΤΟΥ** ....., 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 με αριθμό ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25.09.2020 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) φορολογικού έτους 2020, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος, κύριος φόρος 4.429,52 € πλέον συμπληρωματικού φόρου 10.605,90 € μείον την έκπτωση Φ.Π. του αρ. 7 ποσού 1.503,54 €, ήτοι συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού 13.531,88 €.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την επανεξέταση και την τροποποίηση της ανωτέρω προσβαλλόμενης πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Σε ακίνητο που βρίσκεται στα σύνορα δυο ζωνών με διαφορετική αντικειμενική αξία και μετά από δικαστική απόφαση μείωση αντικειμενικής αξίας της ακριβότερης ζώνης και όχι της φτηνότερης, το ακίνητο φορολογείται με την αντικειμενική αξία της χειρότερης ζώνης, που όμως τώρα βρίσκεται να έχει ψηλότερη αντικειμενική αξία. Σε παλιότερη ενδικοφανή και στη συνέχεια προσφυγή στη δικαιοσύνη έχει επισημανθεί η μη αντίστοιχη προσαρμογή και της τιμής στη ζώνη με διαχρονικά χαμηλότερη αντικειμενική αξία και ζητηθεί η θεραπεία της αδικίας αυτής. Η παρούσα όμως εστιάζει στον υπολογισμό της ψηλότερης τιμής ζώνης, ανάμεσα στη τιμή ζώνης στην οποία βρίσκεται ένα ακίνητο και αυτής με την οποία έχει σύνορο άμεσα ή μέσω δρόμου, αντί του ορθού μέσου όρου των δυο τιμών, παραβιάζοντας με αυτόν τον τρόπο την αρχή της αναλογικότητας.
- Εσφαλμένος υπολογισμός αξίας υπό απαλλοτρίωση ακινήτων με χρήση τιμής ζώνης εντός σχεδίου στην αρχική, εκτός σχεδίου πόλεως, έκταση του ακινήτου, αντί του ορθού υπολογισμού, εφόσον το ακίνητο φορολογείται ως εντός σχεδίου, με την έκταση που θα απομείνει μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη που αναμένεται να επιβληθεί με την κύρωση της πράξης εφαρμογής.

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.4223/2013:

Άρθρο 1 Αντικείμενο του φόρου

«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.

#### Άρθρο 2 Υποκείμενο του φόρου

1. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του άρθρου 1, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα: α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιοπάροχος σε δήλωση βουλήσεως. β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης. γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα: αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους. ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους. δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

.....

3. Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

4. Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή ως εξής:

α) Αν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται ως ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου, ανάλογα με την

ηλικίας του επικαρπωτή ως εξής: (αα) Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του. (ββ) Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του. (γγ) Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του. (δδ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του. (εε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του. (στστ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του. (ζζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του. (ηη) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

β) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

5. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο που αναλογεί στην επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα ισούται με το φόρο που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.

#### Άρθρο 3 Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%). Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων μπορεί να καθορίζονται περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης. Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

#### Άρθρο 4 Υπολογισμός του κύριου φόρου

Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα και γήπεδα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. 1 Ειδικότερα για τα οικοπέδα: α) [...] 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. [...], 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....

#### Άρθρο 5 Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου

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, 2019 και 2020 στη συνολική αξία του πρώτου εδαφίου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.»

**Επειδή,** σύμφωνα με το άρθ. 32 του ν. 3842/2010 ορίζεται ότι:

«3.3 Η φορολογητέα αξία οικόπεδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου,

τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.3.2 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,60 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, καθώς και για ποσοστά ιδιοκτησίας οικοπέδου που αναφέρονται στη δυνατότητα μελλοντικής δόμησης αλλά αβέβαιης λόγω εξάντλησής του, κατά το χρόνο φορολογίας, συντελεστή δόμησης, 0,80 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, 0,80 για απαλλοτριωτέο ακίνητο, 0,90 για οικόπεδο που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί.»

**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 το άρθρο 126 του Ν. 4549/2018 (Τροποποίηση του ν. 4223/2013). Μετά την παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013(Α' 287), προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:

«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**, 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 μεταβιβαζόμενων 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 4 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 υπ' αριθ. 102353/2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών με θέμα «Ανακαθορισμός τιμών ζώνης της με υπό στοιχεία ΠΟΛ.1113/12.06.2018 απόφασης της Υφυπουργού Οικονομικών «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της υπό στοιχεία 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.» (Β' 2192), της με υπό στοιχεία ΠΟΛ.1163/31.10.2017 απόφασης της Υφυπουργού Οικονομικών «Ανακαθορισμός των τιμών ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται στις Ζώνες Β' και ΣΤ' της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής» (Β' 3882) και της με υπό στοιχεία ΠΟΛ.1180/22.11.2017 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού και της Υφυπουργού Οικονομικών «Ανακαθορισμός των τιμών ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται στις Α' και Γ' Ζώνες της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών» (Β' 4317), σε συμμόρφωση με αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας» αναφέρεται ότι:

«Άρθρο 1

1. Στην υπ' αρ. ΠΟΛ.1113/2018 (Β' 2192) απόφαση της Υφυπουργού Οικονομικών επανακαθορίζονται οι τιμές εκκίνησης (Τ.Ζ.) που αναφέρονται στον Πίνακα Τιμών εκκίνησης (Τ.Ζ.) κατά το μέρος που αφορά τις παρακάτω ζώνες ως εξής:

α) για τη ζώνη Α' της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τρεις χιλιάδες εννιακόσια πενήντα (3.950) ευρώ.

β) για τη ζώνη Β' της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) ευρώ.

γ) για τη ζώνη ΣΤ' της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε δυο χιλιάδες οκτακόσια (2.800) ευρώ.

δ) για τη ζώνη Α' της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τρεις χιλιάδες επτακόσια πενήντα (3.750) ευρώ.

ε) για τη ζώνη Β' της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τέσσερις χιλιάδες επτακόσια (4.700) ευρώ.

στ) για τη ζώνη Γ' της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τρεις χιλιάδες τριακόσια (3.300) ευρώ.

ζ) για τη ζώνη Δ' της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τρεις χιλιάδες τριακόσια πενήντα (3.350) ευρώ.

η) για τη ζώνη ΚΕ' του 1ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε τρεις χιλιάδες διακόσια πενήντα (3.250) ευρώ.

θ) για τη ζώνη Ε' Εκάλης του Δήμου Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής σε δυο χιλιάδες (2.000) ευρώ.

ι) για τη ζώνη Α' του οικισμού Λιλαίας του Δήμου Δελφών, της Περιφερειακής Ενότητας Φωκίδας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας σε χίλια (1.000) ευρώ.

ια) για τη ζώνη Α' του οικισμού Αετοφωλιάς της Δημοτικής Ενότητας Εξωμβούργου, του Δήμου Τήνου, της Περιφερειακής Ενότητας Τήνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε εννιακόσια (900) ευρώ.

ιβ) για τη ζώνη Α' του οικισμού Αγίας Βαρβάρας της Δημοτικής Ενότητας Τήνου του Δήμου Τήνου της Περιφερειακής Ενότητας Τήνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε οκτακόσια πενήντα (850) ευρώ.

ιγ) για τη ζώνη Α' του οικισμού Καρκάδος, της Δημοτικής Ενότητας Εξωμβούργου, του Δήμου Τήνου, της Περιφερειακής Ενότητας Τήνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε οκτακόσια (800) ευρώ.

ιδ) για τη ζώνη Β' του οικισμού Κάτω Κλείσματος, της Δημοτικής Ενότητας Εξωμβούργου, του Δήμου Τήνου, της Περιφερειακής Ενότητας Τήνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε εννιακόσια πενήντα (950) ευρώ.

ιε) για τη ζώνη Α' του οικισμού Καλλονής της Δημοτικής Ενότητας Εξωμβούργου, του Δήμου Τήνου, της Περιφερειακής Ενότητας Τήνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε χίλια εκατό (1.100) ευρώ.

ιστ) για τη ζώνη ΣΤ' Τήνου, του Δήμου Τήνου, της Περιφερειακής Ενότητας Τήνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε εννιακόσια πενήντα (950) ευρώ.

2. Στην παρ. 1 της με υπό στοιχεία ΠΟΛ.1163/31.10.2017 (Β' 3882) απόφαση της Υφυπουργού Οικονομικών, επανακαθορίζονται οι τιμές ζώνης (για τις Β' και ΣΤ' Ζώνες της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου τομέα Αθηνών), ως εξής:

α) για την Β' ζώνη Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού σε τρεις χιλιάδες εκατόν πενήντα (3.150) ευρώ.

β) για την ΣΤ' ζώνη Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού σε δυο

χιλιάδες πεντακόσια πενήντα (2.550) ευρώ.

3. Στην παρ. 1 της με υπό στοιχεία ΠΟΛ.1180/22.11.2017 (Β' 4317) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού και της Υφυπουργού Οικονομικών, επανακαθορίζονται οι τιμές ζώνης για τις Α' και Γ' Ζώνες της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών», ως εξής:

α) για την Α' ζώνη Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού σε τρείς χιλιάδες εξακόσια (3.600) ευρώ,

β) για την Γ' ζώνη Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης, του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού σε τρείς χιλιάδες διακόσια πενήντα (3.250) ευρώ.

#### Άρθρο 2 Έναρξη ισχύος

1. Τα στοιχεία από α) έως ιβ) της παρ. 1 του άρθρου 1 ισχύουν από τις 2 Οκτωβρίου 2019.

2. Τα στοιχεία από ιγ) έως ιστ) της παρ. 1 του άρθρου 1 ισχύουν από τις 18 Δεκεμβρίου 2019.

3. Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 1 ισχύουν από τις 8 Ιουνίου 2016 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018.»

**Επειδή**, σύμφωνα με την Ε. 2106/07-07-2020 με θέμα «Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 35 και 46 του ν. 4701/2020 (ΦΕΚ Α' 128) για θέματα φορολογίας κεφαλαίου» αναφέρεται ότι:

«Σας κοινοποιούμε τις διατάξεις των άρθρων 35 και 46 του ν. 4701/2020 (ΦΕΚ Α' 128) «Πλαίσιο χορήγησης μικροχρηματοδοτήσεων, ρυθμίσεις χρηματοπιστωτικού τομέα και άλλες διατάξεις», με τις οποίες τροποποιείται το νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με τη χορήγηση μειώσεων στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων για το έτος 2020 και παρατείνεται μέχρι τις 31-12-2020 η αναστολή εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47, 48 και 49 του ν. 4646/2019 που αφορούν θέματα υποβολής των δηλώσεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβίβασης ακινήτων και στοιχείων ακινήτων.

1. Συγκεκριμένα, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 35, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στη συνολική αξία των δικαιωμάτων επί ακινήτου δεν συνυπολογίζεται κατά το έτος 2020 η αξία των δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (αγροτεμαχίων), όπως ίσχυσε και κατά τα προηγούμενα έτη (2016 - 2019).

Επίσης, στην παράγραφο 2 του ιδίου άρθρου προβλέπεται ότι, κατά την εκκαθάριση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων έτους 2020, θα χορηγηθεί ποσοστιαία μείωση στο συνολικό ποσό του φόρου (κύριου και συμπληρωματικού) με κριτήριο την αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή χορηγήθηκε για το έτος 2019 και προβλεπόταν στην παράγραφο 2Α του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 (σχετ. Ε.2150/2019).

2. Με τις διατάξεις του άρθρου 46 αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 47, 48 και 49 του ν. 4646/2019 που αφορούν θέματα υποβολής δηλώσεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβίβασης ακινήτων και στοιχείων ακινήτων, μέχρι και τις 31-12-2020, με εξαίρεση τη διάταξη της Ενότητας Β' του άρθρου 48, με την οποία προστίθεται νέα παράγραφος στο τέλος της ενότητας Α' του άρθρου 34 του Κώδικα διατάξεων φορολογίας

κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικίων και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001.»

**Επειδή**, σύμφωνα με την υπ' αρ. 1067780/82/Γ0013/9-6-1994 απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982:

«3. Αν το ακίνητο του οποίου πρέπει να προσδιορίσουμε τη φορολογητέα αξία έχει πρόσοψη σε δρόμο, ή σε δρόμους από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων ή κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δύο γραμμικές ζώνες λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών τούτων. Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή.....»

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

**Επειδή**, ο νομοθέτης με τη θέσπιση του ΕΝΦΙΑ, απέβλεψε, επιτρεπώς κατά το άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος, στην φοροδοτική ικανότητα που απορρέει από αυτή καθεαυτή την κατοχή της ακίνητης περιουσίας, ως φορολογητέας ύλης (πηγής πλούτου) διαφορετικής από το εισόδημα, δεδομένου ότι, κατά την συνταγματική αυτή διάταξη, αντικείμενο φορολογικής επιβαρύνσεως μπορούν να αποτελέσουν όχι μόνον το εισόδημα, αλλά, αυτοτελώς, και η περιουσία, οι δαπάνες ή οι συναλλαγές (ΣτΕ 1972/2012, ΣτΕ 3343/2013).

Ως εκ τούτου, η ύπαρξη προσόδου από το ακίνητο δεν αποτελεί προϋπόθεση ή κριτήριο υπαγωγής στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ούτε, άλλωστε, η μη συνεκτίμηση, κατά την επιβολή του επιδίκου φόρου, της υπάρξεως (ή μη) εισοδήματος από το βαρυνόμενο ακίνητο συνιστά, μόνη αυτή, παράβαση της συνταγματικής αρχής της ίσης, αναλόγως της φοροδοτικής ικανότητας εκάστου, επιβαρύνσεως.

**Επειδή**, ο προσφεύγων έχει δηλώσει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9, το ακίνητο-οικόπεδο με Α.Τ.ΑΚ. .... ευρισκόμενο επί της οδού ..... εντός της κτηματικής περιφέρειας της ....., επιφάνειας 4.039,10.τ.μ. για το οποίο στη στήλη 7 «Ειδικών Συνθηκών» έχει συμπληρώσει των κωδ. 2, ήτοι οικόπεδο το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής και στη στήλη 5 «Ένδειξη Α.Π.Α.Α.» έχει συμπληρώσει των κωδ. 2, ήτοι ακίνητο το οποίο βρίσκεται εκτός Α.Π.Α.Α.

**Επειδή**, για τον υπολογισμό της αξίας του ως άνω ακινήτου που βρίσκεται εκτός Α.Π.Α.Α. εφαρμόζονται οι συνδυαστικές διατάξεις του άρθρου 4B παρ. 1 του ν. 4223/2013 και του άρθρου

32 του ν. 3842/2010, ήτοι η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, της επιφάνειας του οικοπέδου και του ποσοστού συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

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

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 27.10.2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... **του** ....., με Α.Φ.Μ. .... κατοίκου ....., οδός ....., αριθ. .... και την επικύρωση της με αριθμό ειδοποίησης ..... και με ημερομηνία έκδοσης 25.09.2020 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) φορολογικού έτους 2020.

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

**Φορολογικό έτος 2020**

**Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.): 13.531,88 €**

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

**Ακριβές Αντίγραφο  
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς  
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

**ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ**

**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.