



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 25/10/2021

Αριθμός απόφασης: 3396

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α2**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604553

E-mail : ded.ath@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 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)»

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.4.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

δ. Του άρθρου έκτου, παράγραφος 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), της υπ' αριθμ. Α 1273/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 5597/21-12-2020), καθώς και της υπ' αριθμ. Α 1049/2021 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 984/12-03-2021).

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

3. Την υπ' αριθμ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.16 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 1.9.16) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης **02/10/2020** και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, με ΑΦΜ, κατοίκου, οδός, κατά της με αριθμό ειδοποίησης/2020 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2020 της ΑΑΔΕ.

5. Την ως άνω πράξη, της οποίας ζητείται η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. **ΓΛΥΦΑΔΑΣ**.

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

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 02/10/2020 και αριθμό πρωτοκόλλου 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/2020 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2020 της ΑΑΔΕ, προέκυψε συνολικό ποσό οφειλόμενου φόρου ύψους 14.782,13 €.

Μεταξύ των ακινήτων που αναφέρονται στην προσβαλλόμενη πράξη είναι και:

- το με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, του οποίου η αξία για σκοπούς ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανέρχεται σε 910.788,92 €,
- τα με αριθμό και ακίνητα επί της οδού στην, των οποίων η αξία για σκοπούς ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανέρχεται σε 385.353,05 € και 40.824,00 €, αντίστοιχα.

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ο προσφεύγων ζητά την τροποποίηση της παραπάνω προσβαλλόμενης πράξης, προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι οι ως άνω αξίες των τριών (3) εν λόγω ακινήτων τυγχάνουν ανακριβείς. Συγκεκριμένα, επικαλούμενος νεότερα συγκριτικά στοιχεία όμορων ακινήτων, καθώς και σχετικές δικαστικές αποφάσεις, ισχυρίζεται ότι η ορθή αξία για σκοπούς υπολογισμού του φόρου:

- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, θα έπρεπε να ανέρχεται στο ποσό των 375.577,42 €,
- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, θα έπρεπε να ανέρχεται στο ποσό των 242.001,72 € και
- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, θα έπρεπε να ανέρχεται στο ποσό των 26.881,55 €.

Σημειώνεται ότι ο προσφεύγων υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ Συμπληρωματικό Υπόμνημα με ημερομηνία 21/12/2020, το οποίο η τελευταία απέστειλε στην Υπηρεσία μας μέσω του υπ' αριθμόν/2020 εγγράφου της (ΔΕΔ ΕΙ 2021 ΕΜΠ/05-01-2021).

Με το εν λόγω υπόμνημα, ο προσφεύγων προσκόμισε την υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου, με την οποία εκδικάστηκε η υπ' αριθμόν/2020 προσφυγή του κατά της σιωπηρής απόρριψης της Υπηρεσίας μας επί της υπ' αριθμόν/2019 ενδικοφανούς προσφυγής του. Με την τελευταία, ο προσφεύγων είχε προσβάλλει την υπ' αριθμόν/2019 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2019 της ΑΑΔΕ.

Δεδομένης της ανωτέρω υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, με την οποία έγινε μερικώς δεκτή η προσφυγή του προσφεύγοντος, η Υπηρεσία μας απέστειλε στη Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ το υπ' αριθμόν ΔΕΔ ΕΞ 2021ΕΜΠ/17-03-2021 έγγραφό της, με το οποίο ζητούσε από την τελευταία τη σύνταξη Έκθεσης Ελέγχου αναφορικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των επίμαχων ακινήτων για το έτος 2020.

Η Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ ανταποκρίθηκε μέσω του υπ' αριθμόν/2021 εγγράφου της (ΔΕΔ ΕΙ 2021ΕΜΠ/20-04-2021), στο οποίο επισυναπτόταν η από 13/04/2021 Έκθεση Μερικού Επιτόπιου Ελέγχου (Φ.Μ.Α.Π./Ε.Τ.Α.Κ./Φ.Α.Π./ΕΝ.Φ.Ι.Α.). Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, ο έλεγχος προσδιορίζει ως εύλογη πραγματική αγοραία αξία:

- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο Μοσχάτο, στο ποσό των 1.183.486,50 €,

- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, στο ποσό των 428.824,12 € και
- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, στο ποσό των 89.605,04 €.

Συγκεντρωτικά, οι αξίες για καθένα εκ των τριών (3) επίμαχων ακινήτων έχουν ως εξής:

Ακίνητο	Αξία βάσει εκκαθαριστικού ΕΝΦΙΑ	Αξία που προτείνει ο προσφεύγων	Αξία βάσει Έκθεσης Ελέγχου Δ.Ο.Υ.
.....	910.788,92 €	375.577,42 €	1.183.486,50 €
.....	385.353,05 €	242.001,72 €	428.824,12 €
.....	40.824,00 €	26.881,55 €	89.605,04 €

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 την ΠΟΛ.1113/2018 ορίζεται 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.1009/18-01-2016 (Β` 48), ΠΟΛ.1128/10-08-2017 (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 αριθμ. 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.

Η ισχύς της παρούσας απόφασης ξεκινά από την 1η Ιανουαρίου 2019.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ) και η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου (προκειμένου για οικόπεδα), καθώς και η τιμή ζώνης (προκειμένου για κτίσματα) λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, δε θεσπίζεται αμάχητο τεκμήριο προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, αλλά παρέχεται στο φορολογούμενο η ευχέρεια, με δική του πρωτοβουλία, να αποστεί από την εφαρμογή του αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας, ζητώντας από το Δικαστήριο, κατά την παράγραφο 6 του ως άνω άρθρου, τον εκ μέρους του προσδιορισμό της (ΣτΕ 3622/2013 επταμ., 2018/2012 επταμ., 3626/2010, 2107/2009, κ.ά.). Στην περίπτωση αυτή της δικαστικής αμφισβήτησης, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. διενεργεί έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας και συντάσσει σχετική έκθεση, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται στο φορολογούμενο 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο, η οποία επισυνάπτεται στην προβλεπόμενη ήδη από το άρθρο 129 του Κωδ.Διοικ.Δικ. έκθεση απόψεων της Διοίκησης (πρώην άρθρο 82 του Κωδ.Φορ.Δικ.).

Επειδή όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης, ο προσφεύγων επί σειρά ετών αμφισβητεί την αξία των εν λόγω τριών (3) επίμαχων ακινήτων, επί της οποίας υπολογίζεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Συγκεκριμένα:

- κατά της υπ' αριθμόν/2015 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2015 άσκησε την υπ' αριθμόν/2015 ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Υπηρεσίας μας, η οποία απορρίφθηκε διά της υπ' αριθμόν 994/2016 Απόφασης του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας μας. Κατά της εν λόγω απορριπτικής απόφασης άσκησε την υπ' αριθμόν/2016 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου, το οποίο, διά της υπ' αριθμόν/2017 Απόφασής του, έκανε εν μέρει δεκτή την προσφυγή του προσφεύγοντος.

Κατά της εν λόγω Απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου ασκήθηκαν εφέσεις ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου, τόσο από την Υπηρεσία μας (υπ' αριθμόν ΑΒΕΜ/2017), η οποία ζητούσε την εξαφάνιση αυτής, όσο και από τον προσφεύγοντα (υπ' αριθμόν ΑΒΕΜ/2017), ο οποίος ζητούσε τη μεταρρύθμιση αυτής ώστε να γίνει δεκτή καθ' ολοκληρίαν η αίτησή του. Οι δύο αυτές εφέσεις συνεκδικάστηκαν και διά της υπ' αριθμόν/2018 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου, **απορρίφθηκαν.**

- κατά της υπ' αριθμόν/2016 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους **2016** άσκησε την υπ' αριθμόν/2016 ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Υπηρεσίας μας, η οποία απορρίφθηκε διά της υπ' αριθμόν/2017 Απόφασης του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας μας. Κατά της εν λόγω απορριπτικής απόφασης άσκησε την υπ' αριθμόν/2017 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου, το οποίο, διά της υπ' αριθμόν/2018 Απόφασής του, έκανε **εν μέρει δεκτή** την προσφυγή του προσφεύγοντος. Κατά της εν λόγω Απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου ασκήθηκε από την Υπηρεσία μας έφεση ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου (ημερομηνία 06.12.2018), με την οποία ζητείτο την εξαφάνιση αυτής. Η εν λόγω έφεση της Υπηρεσίας μας, διά της υπ' αριθμόν/2019 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου, **απορρίφθηκε.**
- κατά της υπ' αριθμόν/2017 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους **2017** άσκησε την υπ' αριθμόν/2017 ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Υπηρεσίας μας, η οποία απορρίφθηκε διά της υπ' αριθμόν 571/2018 Απόφασης του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας μας. Κατά της εν λόγω απορριπτικής απόφασης άσκησε την υπ' αριθμόν/2018 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου, το οποίο, διά της υπ' αριθμόν/2020 Απόφασής του, έκανε **εν μέρει δεκτή** την προσφυγή του προσφεύγοντος.
- κατά της υπ' αριθμόν/2018 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους **2018** άσκησε την υπ' αριθμόν/2018 ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Υπηρεσίας μας, η οποία απορρίφθηκε διά της υπ' αριθμόν 512/2019 Απόφασης του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας μας. Κατά της εν λόγω απορριπτικής απόφασης άσκησε την υπ' αριθμόν/2019 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου, το οποίο, διά της υπ' αριθμόν/2020 Απόφασής του, έκανε **εν μέρει δεκτή** την προσφυγή του προσφεύγοντος.

Επειδή όσον αφορά στο **προηγούμενο έτος (2019)**, εκδόθηκε η υπ' αριθμόν/2019 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), στην οποία ο οφειλόμενος φόρος προσδιορίστηκε σε 14.782,13 € και οι αξίες των τριών (3) επίμαχων ακινήτων ανέρχονταν σε:

- 910.788,92 € όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού ΣΤΟ,
- 385.353,05 € και 40.824,00 €, αντίστοιχα, όσον αφορά στα με αριθμό και ακίνητα επί της οδού στην,

ήτοι οι αξίες ήταν ακριβώς οι ίδιες με αυτές του κρινόμενου έτους **2020.**

Επειδή ο προσφεύγων, κατά της ανωτέρω πράξης άσκησε την υπ' αριθμόν/2019 ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Υπηρεσίας μας, η οποία απορρίφθηκε σιωπηρά. Κατά την

εν λόγω σιωπηρής απόρριψης της Υπηρεσίας μας άσκησε την υπ' αριθμόν/2020 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου, το οποίο:

- αρχικά διά της υπ' αριθμόν/2020 προδικαστικής Απόφασής του, ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τη φορολογική αρχή να διενεργήσει έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των τριών (3) επίμαχων ακινήτων και να συντάξει ιδιαίτερη αυτοτελή έκθεση ελέγχου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2019, ορίζοντας ότι στην εν λόγω έκθεση, θα πρέπει να γίνεται ακριβής περιγραφή των κρινόμενων ακινήτων, να παρατίθενται, ως συγκριτικά στοιχεία, μεταβιβάσεις ακινήτων τα οποία να είναι ομοειδή προς τα επίδικα, καθώς και τοπικά και χρονικά πρόσφορα προς σύγκριση και, περαιτέρω, να παρατίθενται συγκεκριμένα και εξατομικευμένα στοιχεία από τα οποία να προκύπτει εάν τα τελευταία έτη (2008 και εντεύθεν) μεταβλήθηκε ή όχι (και αν ναι, σε ποιο ποσοστό) η αγοραία αξία των διαμερισμάτων τα οποία ευρίσκονται στην ίδια ζώνη με τα κρινόμενα επί της οδού στην
- δευτερευόντως διά της υπ' αριθμόν/2020 Απόφασής του, η οποία εκδόθηκε κατόπιν της διαβίβασης σε αυτό της σχετικής Έκθεσης Ελέγχου (αριθμός εντολής/2020) του ελεγκτή της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, έκανε **εν μέρει δεκτή** την προσφυγή του προσφεύγοντος, προσδιορίζοντας ως εύλογη πραγματική αγοραία αξία:
 - όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, το ποσό των **415.800,00 €**,
 - όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, το ποσό των **276.840,00 €** και
 - όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, το ποσό των **26.880,00 €**.

Επειδή το σκεπτικό πίσω από τη μη υιοθέτηση εκ μέρους του δικαστηρίου των αξιών που προσδιόρισε ο έλεγχος της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ βασίζεται:

- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, στο γεγονός ότι το ακίνητο επί της οδού που επικαλείται ο έλεγχος ως συγκριτικό στοιχείο, **δε συνιστά κατά την κρίση του δικαστηρίου πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο**,
- όσον αφορά στα με αριθμό και ακίνητα επί της οδού στην, στο γεγονός ότι τα επικαλούμενα από τον έλεγχο συγκριτικά στοιχεία (διαμέρισμα 4ου ορόφου εμβαδού 110,10 τ.μ. επί των οδών και έτους κατασκευής 1954, διαμέρισμα 2ου ορόφου εμβαδού 93,52 τ.μ. επί της οδού έτους κατασκευής 1954 και διαμέρισμα 2ου ορόφου εμβαδού 107,50 τ.μ. επί της ίδιας ως άνω οδού έτους κατασκευής 1987) είναι μεν πρόσφορα και επαρκή για συγκριτική αξιολόγηση, ωστόσο, **κατά την κρίση του δικαστηρίου, ο έλεγχος αορίστως επικαλείται υπέρτερη αύξηση της εμπορικότητας της εν λόγω περιοχής για το κρινόμενο έτος.**

Επειδή η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη την ανωτέρω υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου, απέστειλε στη Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ το υπ' αριθμόν ΔΕΔ ΕΞ 2021ΕΜΠ/17-03-2021 έγγραφό της, με το οποίο ζητούσε από την τελευταία τη σύνταξη Έκθεσης Ελέγχου αναφορικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των επίμαχων ακινήτων για το κρινόμενο έτος 2020.

Επειδή όπως προκύπτει από την από 13/04/2021 Έκθεση Μερικού Επιτόπιου Ελέγχου (Φ.Μ.Α.Π./Ε.Τ.Α.Κ./Φ.Α.Π./ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του ελεγκτή της Δ.Ο.Υ.

ΓΛΥΦΑΔΑΣ, αυτή εδράζεται ακριβώς στο ίδιο σκεπτικό με αυτό της αντίστοιχης έκθεσης για το έτος 2019, ήτοι:

- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, χρησιμοποιήθηκε ως συγκριτικό στοιχείο το ακίνητο επί της οδού,
- όσον αφορά στα με αριθμό και ακίνητα επί της οδού στην, επανελήφθη το επιχείρημα περί υπέρτερης αύξησης της εμπορικότητας της εν λόγω περιοχής.

Επειδή όπως προκύπτει από την ανωτέρω υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου, το δικαστήριο δεν έκανε αποδεκτά αμφότερα τα ανωτέρω επιχειρήματα του ελέγχου.

Επειδή όπως προελέχθη, όπως προκύπτει από τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΕΝ.Φ.Ι.Α. των ετών 2019 και 2020, οι αξίες δε μεταβλήθηκαν από το ένα έτος στο άλλο.

Επειδή ο προσφεύγων επί σειρά ετών βρίσκεται σε αντιδικία με τη φορολογική αρχή αμφισβητώντας την αξία τριών (3) συγκεκριμένων ακινήτων του για τον υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α., με τη φορολογική αρχή να μην κάνει αποδεκτούς τους ισχυρισμούς του και τον ίδιο να δικαιώνεται (έστω και εν μέρει) κάθε χρόνο από τα διοικητικά δικαστήρια της χώρας.

Επειδή η Υπηρεσία μας ενεργεί στα πλαίσια της αρχής της χρηστής διοίκησης, ενώ βασικός λόγος σύστασής της είναι η αποσυμφόρηση των διοικητικών δικαστηρίων της χώρας.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την μερική αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης **02/10/2020** και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με ΑΦΜ, σύμφωνα με το ως άνω σκεπτικό και τη διενέργεια νέας εκκαθάρισης του οφειλόμενου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων έτους 2020 με βάση τις αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίστηκαν με την υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου, ήτοι:

- με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο: **415.800,00 €**,
- με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην: **276.840,00 €** και
- με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην: **26.880,00 €**.

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

Ακριβές Αντίγραφο

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ
Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

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.