

**ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚ ΠΑΡΑΔΡΟΜΗΣ
ΠΑΡΑΛΕΙΨΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ
ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΚΩΔ. *042**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 2 /2/2022

Αριθμός απόφασης: 284

**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.

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 **01/10/2021** και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, με ΑΦΜ, κατοίκου, οδός, κατά της με αριθμό ειδοποίησης/2021 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2021 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 01/10/2021 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/2021 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2021 της ΑΑΔΕ, προέκυψε συνολικό ποσό οφειλόμενου φόρου ύψους 13.228,08 €.

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 ανακρίβειας. Συγκεκριμένα, επικαλούμενος νεώτερα 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 11/11/2021, το οποίο η τελευταία απέστειλε στην Υπηρεσία μας μέσω του υπ' αριθμόν/2021 εγγράφου της (ΔΕΔ ΕΙ 2021 ΕΜΠ/18-11-2021). Με το εν λόγω υπόμνημα, ο προσφεύγων μνημονεύει την υπ' αριθμόν 3396/2021 απόφαση της Υπηρεσίας μας, με την οποία έγινε μερικώς δεκτή η υπ' αριθμόν/2020 ενδικοφανής προσφυγή του. Με την τελευταία, ο προσφεύγων είχε προσβάλει τη με αριθμό ειδοποίησης/2020 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου του Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2020 της ΑΑΔΕ.

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 φιλής 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 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.

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 η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω διατάξεις, απέστειλε στη Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ το υπ' αριθμόν ΔΕΔ ΕΞ 2021ΕΜΠ/12-11-2021 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 2021.

Επειδή η Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ ανταποκρίθηκε μέσω του υπ' αριθμόν/2022 εγγράφου της (ΔΕΔ ΕΙ 2022ΕΜΠ/02-02-2022), στο οποίο επισυναπτόταν η από 01/02/2022 Έκθεση Μερικού Επιτόπιου Ελέγχου (Φ.Μ.Α.Π./Ε.Τ.Α.Κ./Φ.Α.Π./ΕΝ.ΦΙ.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, το ποσό των 924.455,13 €,
- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, το ποσό των 377.499,44 € και
- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην, το ποσό των 78.880,48 €.

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 €	924.455,13 €
.....	385.353,05 €	242.001,72 €	377.499,44 €
.....	40.824,00 €	26.881,55 €	78.880,48 €

Επειδή όπως προκύπτει από την από 01/02/2022 Έκθεση Μερικού Επιτόπιου Ελέγχου (Φ.Μ.Α.Π./Ε.Τ.Α.Κ./Φ.Α.Π./ΕΝ.ΦΙ.Α.) του ελεγκτή της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, αυτή εδράζεται στο εξής σκεπτικό:

- όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, πέραν του ακινήτου επί της οδού (το οποίο με βάση την υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου είχε κριθεί ως μη πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο), «δεν τελεσφόρησε επιτυχώς η προσπάθεια

ανεύρεσης νέου συγκριτικού στοιχείου μεταβίβασης ακινήτου στην εν λόγω περιοχή».

Ως εκ τούτου, ο έλεγχος έκρινε ότι θα πρέπει να προβεί στον επαναπροσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με βάση τις διατάξεις της ΠΟΛ 1099/11-07-2005 με θέμα «Οδηγίες και διευκρινίσεις σχετικά με την ορθή και ενιαία εφαρμογή των εντύπων Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9 για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας κτισμάτων ακινήτων **ειδικών κατηγοριών**» και για τον σκοπό αυτόν, επέδωσε στον προσφεύγοντα την υπ' αριθμόν/2022 Πρόσκληση Παροχής Πληροφοριών με την οποία ο προσφεύγων καλείτο εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών να προσκομίσει στον έλεγχο α) την εκδοθείσα οικοδομική άδεια ειδικού (βιοτεχνικού) κτιρίου και β) την ισχύουσα άδεια λειτουργίας που προβλέπεται για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου. Δεδομένου ότι ο προσφεύγων δεν ανταποκρίθηκε εντός της ταχθείσης προθεσμίας, ο έλεγχος διενήργησε προσωρινή εκκαθάριση, κατατάσσοντας το ακίνητο στην κατηγορία (κωδ. 3) "Επαγγελματική στέγη: καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνίες που στερούνται οικοδομικής άδειας" και όχι στη δηλωθείσα κατηγορία (κωδ. 8) "Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια μετά των παραρτημάτων τους, με άδεια λειτουργίας και χρήσης κτιρίου".

- όσον αφορά στα με αριθμό και ακίνητα επί της οδού στην, χρησιμοποιήθηκαν από τον έλεγχο νέα και πιο πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία (διαφορετικά από αυτά που είχαν χρησιμοποιηθεί στις αντίστοιχες εκθέσεις ελέγχου των παρελθόντων ετών). Συγκεκριμένα, έχουν ληφθεί υπόψη:

- ο διαμέρισμα 2ου ορόφου 113,94 τ.μ. στη συμβολή των οδών & έτους κατασκευής 1965 με αντικειμενική αξία 308.468,70 € και δηλωθέν τίμημα 370.000,00 € (3.247,32 €/τ.μ.) (...../2021 δήλωση ΦΜΑ),
- ο διαμέρισμα ισογείου 102,50 τ.μ. στη συμβολή των οδών & έτους κατασκευής προ του 1955 με αντικειμενική αξία 251.827,08 € και δηλωθέν τίμημα 280.000,00 € (2.731,70 €/τ.μ.) (...../2021 δήλωση ΦΜΑ),
- ο διαμέρισμα 1ου ορόφου 133,00 τ.μ. στη συμβολή των οδών & έτους κατασκευής 1965 με αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου (50%) 127.510,72 € και δηλωθέν τίμημα 172.500,00 € (2.594,00 €/τ.μ.) (...../2021 δήλωση ΦΜΑ),
- ο διαμέρισμα 5ου ορόφου 115,00 τ.μ. επί της οδού έτους κατασκευής 1949 με αντικειμενική αξία 214.032,00 € και δηλωθέν τίμημα 310.000,00 € (2.695,65 €/τ.μ.) (...../2020 δήλωση ΦΜΑ),
- ο με τον μέσο όρο ανά τ.μ. να διαμορφώνεται σε 2.817,16 €.

Επειδή όσον αφορά στα με αριθμό και ακίνητα επί της οδού στην, με την παρούσα απόφαση γίνονται δεκτές οι αξίες που εισηγείται ο έλεγχος.

Επειδή όσον αφορά στο με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο, το είδος αυτού έχει ήδη κριθεί από τις δικαστικές αρχές, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου, όπου αναφέρεται ότι «το ακίνητο με αρ. ταυτότητας (οικόπεδο επιφανείας 1.545,15 τ.μ. μετά των κείμενων επ' αυτού βιοτεχνικών-βιομηχανικών κτιρίων)».

Επειδή συνεπώς, το είδος του εν λόγω ακινήτου θα μπορούσε να αμφισβητηθεί μόνο στην περίπτωση που ο έλεγχος είχε στη διάθεσή του συγκεκριμένα στοιχεία περί του αντιθέτου και όχι επί τη βάση της μη προσκόμισης ζητηθέντων στοιχείων, όπως στην προκειμένη περίπτωση. **Επειδή** ελλείψει λοιπών συγκριτικών στοιχείων, κρίνεται με την παρούσα ότι ως πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο θα πρέπει να ληφθεί το ακίνητο που είχε κριθεί ως τέτοιο με βάση την υπ' αριθμόν/2020 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου που αφορούσε στην Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2019, ήτοι το ακίνητο επί της οδού ΣΤΟ

Επειδή και η Υπηρεσία μας είχε αποδεχτεί τη συγκρισιμότητα του ανωτέρω ακινήτου, δεδομένου ότι, μέσω της υπ' αριθμόν/2021 απόφασής της που αφορούσε στην Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2020, είχε βασιστεί στην ανωτέρω δικαστική απόφαση, ορίζοντας την αξία του ακινήτου σε 415.800,00 €.

Επειδή ωστόσο, το έτος 2021 χαρακτηρίζεται από αντικειμενική και αξιοσημείωτη άνοδο της κτηματαγοράς, με επίκεντρο την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών.

Επειδή όπως προκύπτει από το πλέον πρόσφατο Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας της Τράπεζας της Ελλάδος (Νοεμβρίου- Δεκεμβρίου 2021) (<https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/anazhthsh-ekdosewn?types=9e8736f4-8146-4dbb-8c07-d73d3f49cdf0>), οι τιμές των ακινήτων στην Αθήνα εντός του έτους 2021 παρουσίασαν άνοδο σε σχέση με το έτος 2020 ως εξής:

- Α' τρίμηνο: 6,7%
- Β' τρίμηνο: 8,3%
- Γ' τρίμηνο: 9,8%

Επειδή συνεπώς, κρίνεται ότι η αξία του επίμαχου ακινήτου για το έτος 2021, θα πρέπει να οριστεί ως η αντίστοιχη για το έτος 2020, προσαυξημένη κατά τον μέσο όρο των τριών ως άνω τριμηνιαίων αυξήσεων, ήτοι **450.311,40 €** ($=415.800,00 \text{ €} * (1+0,083)$).

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 παρούσα απόφαση εκδίδεται στις 02/02/2022, ήτοι δύο (2) ημέρες μετά τη λήξη της νόμιμης προθεσμίας των εκατόν είκοσι (120) ημερών από την υποβολή της ενδικοφανούς προσφυγής, που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 63 του Ν. 4174/2013.

Επειδή ωστόσο, το ανωτέρω έγινε κατόπιν σχετικής επικοινωνίας με την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, η οποία επέδωσε την προαναφερθείσα Έκθεση Ελέγχου στην Υπηρεσία μας το μεσημέρι της 01/02/2022 (ημέρα Τρίτη), λόγω του ότι εκείνη την ημέρα έληγε η πενθήμερη προθεσμία που είχε δοθεί στον προσφεύγοντα για την προσκόμιση των ζητηθέντων στοιχείων (λαμβάνοντας υπόψη και τον ορισμό της Τρίτης 25/01 και Τετάρτης 26/01/2022 ως αργιών λόγω των έκτακτων δυσμενών καιρικών συνθηκών, βάσει των υπ' αριθμόν/2022 και/2022 αντίστοιχα, αποφάσεων του Υπουργείου Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας).

Επειδή στα πλαίσια της αρχής της χρηστής διοίκησης και με δεδομένο ότι χωρίς την εν λόγω έκθεση, θα ήταν αδύνατο να εκδοθεί η παρούσα απόφαση από την Υπηρεσία μας.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την μερική αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης **01/10/2021** 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 2021 με βάση τις κάτωθι αξίες των ακινήτων:

- το με αριθμό ακίνητο επί της οδού στο: **450.311,40 €**,
- το με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην Αθήνα: **377.499,44 €** και
- το με αριθμό ακίνητο επί της οδού στην: **40.824,00 €** (ως δήλωσης, λόγω μη χειροτέρευσης της θέσης του φορολογουμένου- άρθρο 79, παρ. 6 του Ν. 2717/1999).

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 ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ
Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠ/ΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.