



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 9-3-2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α6**

Αριθμός απόφασης: 742

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213-1604514
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 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 (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017)
- δ. Του άρθρου έκτου, παράγραφος 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4648/2020 (ΦΕΚ Α' 86) και της Α 1273/2020 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Τ. Β' 5597/21.12.2020).

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 από **11-11-2021** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του του ΑΦΜ:..... κατοίκου και στην επί της οδού, κατά της υπ' αρ. /2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2018, της υπ' αρ. /2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2016, της υπ' αρ. /2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2019 και της υπ' αρ. /2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ

(ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2017 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2018, την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2016, την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2019 και την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ (ν. 4223/2013 αρ. 1-10) κατά την 01/01/2017 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ των οποίων ζητείται η ακύρωση, καθώς και την από 6-9-2021 οικεία έκθεση ελέγχου.

6. Τις απόψεις του ΚΕΦΟΜΕΠ.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α6 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **11-11-2021** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του 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 υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-10 του ν.4223/2013, διαφορά κύριου και συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ ύψους 27.160,33€ για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας που είχε την κατοχή του την 01/01/2018, πλέον προστίμου λόγω ανακρίβειας αρθ.58 του ΚΦΔ ύψους 13.580,17€, ήτοι συνολικό καταλογιζόμενο ποσό ύψους **40.740,50€**.

-Με την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-10 του ν.4223/2013, διαφορά κύριου και συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ ύψους 30.065,87€ για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας που είχε την κατοχή του την 01/01/2016, πλέον προστίμου λόγω ανακρίβειας αρθ.58 του ΚΦΔ ύψους 15.032,94€, ήτοι συνολικό καταλογιζόμενο ποσό ύψους **45.098,81€**.

-Με την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-10 του ν.4223/2013, διαφορά κύριου και συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ ύψους 24.578,60€ για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας που είχε την κατοχή του την 01/01/2019, πλέον προστίμου λόγω ανακρίβειας αρθ.58 του ΚΦΔ ύψους 12.289,30€, ήτοι συνολικό καταλογιζόμενο ποσό ύψους **36.867,90€**.

-Με την υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ, επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-10 του ν.4223/2013, διαφορά κύριου και συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ ύψους 29.917,39€ για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας που είχε την κατοχή του την 01/01/2017, πλέον προστίμου λόγω ανακρίβειας

αρθ.58 του ΚΦΔ ύψους 14.958,70€, ήτοι συνολικό καταλογιζόμενο ποσό ύψους **44.876,09€**.

Οι ως άνω διαφορές φόρου προέκυψαν κατόπιν διενέργειας μερικού ελέγχου εφαρμογής των διατάξεων των αρθ. 1-10 του ν.4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) βάσει της υπ' αρ./2021 εντολής μερικού ελέγχου του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ για ακίνητα που είχε στην κατοχή του ο προσφεύγων κατά την 01/01/2016, 01/01/2017, 01/01/2018 και 01/01/2019.

Από τον διενεργηθέντα έλεγχο προέκυψε ότι ο προσφεύγων, βάσει του Πράξεων διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) για τα ακίνητα που είχε στη κατοχή του την 01/01/2016, 01/01/2017, 01/01/2018 και την 01/01/2019, δήλωσε **ανακριβώς** τα στοιχεία ενός ακινήτου ενός ακινήτου μονοκατοικίας επί των οδών και στη με **ΑΤΑΚ** και ειδικότερα δηλώθηκε ανακριβώς χωρίς πρόσοψη επί οδού, όταν από την περιγραφή του συμβολαίου προκύπτει ότι έχει δύο προσόψεις, με αποτέλεσμα τον ανακριβή υπολογισμό της συνολικής αξίας του ακινήτου η οποία σύμφωνα με τον έλεγχο ανήλθε σε **1.566.815,84€** κατά την 01/01/2016 και 01/01/2017 και σε **1.468.889,85€** την 01/01/2018 και 01/01/2019.

Επιπλέον, δήλωσε **ανακριβώς** τα στοιχεία των ακινήτων με **ΑΤΑΚ** και τα οποία αφορούν ένα ακίνητο μονοκατοικία εντός οικοπέδου, **επιφάνειας 3.379,09 τμ στο Δήμο** στη διασταύρωση των οδών και με αποτέλεσμα τον ανακριβή υπολογισμό της συνολικής αξίας του ακινήτου (δικαίωμα 50% της ψιλής κυριότητας) η οποία σύμφωνα με τον έλεγχο ανήλθε για το με αρ. ΑΤΑΚ ακίνητο σε **1.711.516,20€** την 01/01/2016 και 01/01/2017, σε **1.479.683,91€** την 01/01/2018 και **1.369.994,31€** την 01/01/2019, ενώ για το με αρ. ΑΤΑΚ ακίνητο σε **1.956.018,51€** την 01/01/2016 και 01/01/2017, σε **1.691.067,32€** την 01/01/2018 και **1.761.421,26€** την 01/01/2019.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την επανεξέταση, άλλως την τροποποίηση των παραπάνω πράξεων προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1.Για την έκδοση των προσβαλλόμενων πράξεων, ελήφθη υπόψη ως φορολογητέα αξία του ακινήτου στην το εσφαλμένο και υπερβολικό ποσό των **5.252.286,51** ευρώ με βάση το οποίο υπολογίστηκε εσφαλμένα η φορολογητέα αξία του δικαιώματος που αφορά ποσοστό **100%** της ψιλής κυριότητας με αποτέλεσμα να προσδιοριστεί εσφαλμένα σε βάρος του και διαφορά φόρου ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο ο έλεγχος, παράνομα και αναιτιολόγητα, υπολόγισε την αξία του υπογείου με την παραδοχή ότι αυτό είναι χώρος κύριας χρήσης, με αποτέλεσμα η συνολική φορολογητέα αξία του ακινήτου να αυξηθεί σημαντικά. Αγνόησε μάλιστα ο έλεγχος ακόμη και το γεγονός ότι οι χώροι του υπογείου ως βοηθητικοί, δεν είναι προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης, όπως προκύπτει και την από **14-12-2010** βεβαίωση του αρχιτέκτονα μηχανικού η οποία έχει επισυναφθεί στην δήλωση ΦΜΑ που υποβλήθηκε για την μεταβίβαση του ακινήτου.

2. Εσφαλμένα και αναιτιολόγητα κατά τον υπολογισμό της αξίας του υπογείου ορόφου εφαρμόσθηκε αυξητικός συντελεστής δύο προσώπων.

3. Η προσδιορισθείσα αξία των ακινήτων του στην (οδός) καθώς και στην (οδός) είναι υπερβολική, εκτός κάθε πραγματικότητας και δεν ανταποκρίνεται ούτε στην «αγοραία»

αξία κατά το χρόνο φορολογίας.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.4223/31-12-2013 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 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 5 του ν. 4223/2013 ορίζεται ότι:

«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 στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 - 300.000	0,0%
300.000,01 - 400.000	0,1%
400.000,01 - 500.000	0,2%

500.000,01 - 600.000	0,3%
600.000,01 - 700.000	0,6%
700.000,01 - 800.000	0,7%
800.000,01 - 900.000	0,8%
900.000,01 - 1.000.000	0,9%
Υπερβάλλον	1,0%

Στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 κατά το προηγούμενο εδάφιο δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού σύμφωνα με την παράγραφο Β.2 του παρόντος. 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 των επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

4. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 3842/2010, όπως ισχύει κάθε φορά.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/82 ορίζεται ότι «1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται:

α) η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομείωσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες,
β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων.

Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων.»

Επειδή με την ΠΟΛ.1149/9.6.1994 Απόφαση «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα.» ορίζονται, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:

Άρθρο 2

Γενικές Έννοιες

1. Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, καθώς και στη φορολογία αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.), εφόσον τα ακίνητα

βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνο αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα.

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας τα ακίνητα έχουν καταταγεί σε δώδεκα κατηγορίες. Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από:

- α) την οικοδομική άδεια ανέγερσης του,
- β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και
- γ) τον τίτλο κτήσης του.

Εάν δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω αποδεικτικά στοιχεία, τότε η κατηγορία (το είδος) του ακινήτου, αποδεικνύεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματος του.

Εάν όμως στο κτίσμα έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην αντίστοιχη με τη νέα του μορφή κατηγορία ακινήτου και η αξία του υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να διασταυρωθούν και από την δήλωση φόρου εισοδήματος του πωλητή, κληρονόμου ή δωρητού.»

Επειδή, με την ΠΟΛ 1047/2005 δόθηκαν μεταξύ άλλων και οι ακόλουθες διευκρινήσεις: 8. Σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα κτίσματος υπερβαίνουν αυτά που αναγράφονται στο συμβόλαιο ή την οικοδομική άδεια, ο υπόχρεος, για τις ανάγκες συμπλήρωσης του εντύπου, πρέπει να αναγράψει το πραγματικό γεγονός και όχι ό,τι αναφέρεται στον τίτλο κτήσης ή την οικοδομική άδεια.

Επειδή στην υπό κρίση περίπτωση, σύμφωνα με την από 6-9-2021 έκθεση ελέγχου ΕΝΦΙΑ του Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π., δυνάμει του υπ. αρ./2010 συμβολαίου του συμβολαιογράφου μεταβιβάστηκε από την Αλλοδαπή εταιρεία ιδιοκτησίας ακινήτου ΑΦΜ ένα ακίνητο μονοκατοικία εντός οικοπέδου επιφάνειας 3.379,09τμ στο Δήμο στο Ο.Τ. στη διασταύρωση των οδών και που ανεγέρθηκε με την/1991 οικοδομική άδεια της νομαρχίας και αποτελείται από υπόγειο (βοηθητικοί χώροι) 521 τμ., ισόγειο (κατοικία) 482 τμ. και α' όροφο (κατοικία) 450 τμ. στους:

- α) του σε ποσοστό 50% κατ' επικαρπία
- β) του συζύγου σε ποσοστό 50% κατ' επικαρπία και γ) του σε ποσοστό 100% κατά φιλή κυριότητα.

Από τον υπό κρίση έλεγχο ελήφθη υπόψη μεταξύ άλλων και η Έκθεση Αυτοψίας της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς η οποία διενεργήθηκε κατά την υποβολή της με αρ./2010 δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης του ως άνω ακινήτου. Το εν λόγω ακίνητο ο προσφεύγων δήλωσε ανακριβώς στην οικεία δήλωση Ε9 του έτους 2016 έως 2019, με αποτέλεσμα τον ανακριβή υπολογισμό της συνολικής αξίας του ακινήτου κατή την 01/01/2016, την 01/01/2017, την 01/01/2018 και την 01/01/2019 βάσει των πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ.

Επειδή ως προς τον προβαλλόμενο λόγο περί εσφαλμένου υπολογισμού της φορολογητέας αξίας του ακινήτου στο Δήμο, αυτός τυγχάνει απορριπτέος για τους κάτωθι νόμιμους και βάσιμους λόγους:

Ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου στην έγινε από τον έλεγχο σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων, με τις

διατάξεις του άρθρου 41, του Ν.1249/82, για την εφαρμογή του οποίου εκδόθηκε η 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ 1149/9-6-1994 στο άρθρο 2 της οποίας ορίζεται ότι «**Εάν όμως στο κτίσμα έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην αντίστοιχη με τη νέα του μορφή κατηγορία ακινήτου και η αξία του υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο**» λαμβάνοντας υπόψη και την πραγματική κατάσταση του ακινήτου όπως αυτή αποτυπώθηκε στην Έκθεση αυτοψίας της αρμόδια Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς η οποία διενεργήθηκε πριν την έκδοση των υπό κρίση πράξεων και συγκεκριμένα κατά την υποβολή της με αρ./2010 δήλωσης ΦΜΑ που υποβλήθηκε από την πωλήτρια εταιρεία, οι διαπιστώσεις της οποίας, ως προς τον τρόπο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, έγιναν αποδεκτές τόσο από την πωλήτρια όσο και από τους αγοραστές. Αναφορικά με τη διαμόρφωση του υπογείου σε χώρο κύρια χρήσης, στην οικεία έκθεση ελέγχου αναφέρονται τα εξής: «..αναζητήθηκαν από τον έλεγχο τα αρχιτεκτονικά σχέδια-κατόψεις της μονοκατοικίας, για τα οποία ειπώθηκε από την ελεγχόμενη επιχείρηση ότι δεν υπάρχουν, καταστράφηκαν και από τα αρχεία της Πολεοδομίας στα οποία είχαν κατατεθεί. Προσκομίσθηκαν αντίγραφα σχεδίων κατόψεων για τα ηλεκτρικά Α` ορόφου (Η-3), Ισογείου (Η-2) και Υπογείου (Η-1) της υπό κρίση οικίας με χρόνο μελέτης “Μάρτιος 1991” και υπογραφή του μηχανικού “.....”, από τα οποία προκύπτουν:

- για όλους τους ορόφους δεν αναγράφονται τετραγωνικά μέτρα των επιφανειών τους.

- ο Α` όροφος και το ισόγειο απεικονίζονται με διαμόρφωση οικίας.

- το υπόγειο απεικονίζεται με χωριστά διαμορφωμένους χώρους ως εξής:

α) ένα χώρο ως λεβητοστάσιο, β) ένα χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων και γ) το υπόλοιπο τμήμα του υπογείου έχει χωρισμένους χώρους διαφορετικού μεγέθους οι οποίοι χαρακτηρίζονται ως “αποθήκη” ο καθένας απ` αυτούς, αλλά συνολικά έχουν 68 φωτιστικά και 20 πρίζες περίπου όσα και οι άλλοι όροφοι, δηλαδή προκύπτει ότι από τον Μάρτιο του 1991 μεγάλο τμήμα του υπογείου έχει διαμόρφωση οικίας.»

Περαιτέρω από τα στοιχεία του φακέλου του ελέγχου που διενεργήθηκε από το Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π. κατόπιν της υπ` αρ./2014 εντολής ελέγχου στην εταιρεία και συγκεκριμένα στην υπ` αρ. πρωτ./2014 ενδικοφανή προσφυγή που κατατέθηκε κατά της υπ` αρ./2014 Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Ε.Τ.ΑΚ αναφέρονται τα κάτωθι: «Η αναφορά του ελέγχου σε έκθεση αυτοψίας που διενεργήθηκε με την ευκαιρία της πώλησης του ακινήτου μας τον Δεκέμβριο του 2010.....αφού οι όποιες διαμορφώσεις έγιναν στο υπόγειο, έγιναν με αφορμή τη μεταβίβαση του ακινήτου και εντός του έτους μεταβίβασης.» Κατόπιν της σιωπηρής απόρριψης της ανωτέρω ενδικοφανούς προσφυγής η εταιρεία προσέφυγε στο Διοικητικό Πρωτοδικείο και εκδόθηκε η υπ` αρ./2020 απόφαση και η κρίση του δικαστηρίου επί του ισχυρισμού είναι η εξής: «Περαιτέρω, από τη διενεργηθείσα αυτοψία στις 17.12.2010 από τα ελεγκτικά όργανα της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς προέκυψε ότι στο υπόγειο του κτίσματος τούτου υπάρχει 1) υπόγειος κύριος χώρος 370,00 τ.μ., 2) υπόγειο γκαράζ 75,50 τ.μ, και 3) υπόγεια αποθήκη 75,50 τ.μ. (λέβητας και μηχανήματα), τα δε προβαλλόμενα από την προσφεύγουσα ότι η διαμόρφωση του χώρου τούτου του υπογείου ως χώρου κύριας χρήσης έλαβε χώρα το πρώτον το έτος 2010 λόγω της επικείμενης μεταβίβασής της κατά το ίδιο έτος είναι απορριπτέα ως αναπόδεικτα, καθότι δεν συνεπικουρούνται από σχετικά αποδεικτικά

στοιχεία όπως λ.χ. αποδείξεις παροχής υπηρεσιών από επιτηδευματίες (οικοδόμους, ελαιοχρωματιστές, ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς κλπ.) και αποδείξεις αγοράς σχετικών οικοδομικών υλικών, ενώ εξάλλου και από τις κατόψεις για τα ηλεκτρολογικά πρώτου ορόφου, ισογείου και υπογείου του μηχανικού με ημερομηνία της μελέτης το Μάρτιο 1991, στο υπόγειο φαίνονταν διαμορφωμένοι ένας χώρος ως λεβητοστάσιο, ένας χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του είχε διακεκριμένους χώρους διαφορετικής επιφάνειας, χαρακτηρισμένους ως αποθήκη, ωστόσο υπήρχαν σε αυτό 68 φωτιστικά και 20 πρίζες περίπου, ήτοι όσα και οι υπόλοιποι όροφοι. Ακόμη, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι μη νομίμως κατά τον υπολογισμό της αξίας του υπογείου ως χώρου κύριας χρήσης προσαυξήθηκε η τελευταία με συντελεστή πρόσοψης 1,05, ήτοι ως έχοντας δύο προσόψεις, ενώ αυτό είναι υπόγειο στερούμενο εξ ορισμού προσόψεων, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, διότι στο άρθρο 3 της προαναφερόμενης ΥΑ ορίζεται ένας συντελεστής πρόσοψης (1,05) για κατοικία που έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους όπως TM στην προκείμενη περίπτωση, του νόμου μη διακρίνοντας για υπόγεια κατοικία με πρόσοψη σε δύο δρόμους. Κατόπιν τούτων, το Δικαστήριο κρίνει ότι η φορολογική αρχή απέδειξε ότι τμήμα του υπογείου της μονοκατοικίας ιδιοκτησίας του προσφεύγοντος εταιρίας επιφάνειας 370,00 τ.μ. ήταν χώρος κύριας χρήσης,.....».

Επειδή ως προς τον προβαλλόμενο λόγο περί εσφαλμένης εφαρμογής αυξητικού συντελεστή δύο προσόψεων κατά τον υπολογισμό της αξίας του υπογείου ορόφου στο εν λόγω ακίνητο στην, αυτός τυγχάνει απορριπτέος καθότι το εν λόγω ακίνητο πρόκειται για κατοικία με ενιαία λειτουργική ενότητα υπογείου και ορόφων και όπως ορίζεται στο άρθρο 3 της ΠΟΛ 1149/1994 υφίσταται ένα συντελεστής πρόσοψης (1,05) για κατοικία που έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους όπως στην προκείμενη περίπτωση χωρίς διάκριση υπογείου και ορόφων. Περαιτέρω ο υπό κρίση έλεγχος για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας βασίστηκε ακριβώς στα ίδια δεδομένα όπως αυτά αποτυπώνονται στο συνυποβληθέν φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου για τον υπολογισμό της αξίας των 370τμ του υπογείου ως κατοικία κατά την υποβολή της δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης του ακινήτου, ήτοι αυξητικός συντελεστής πρόσοψης 1,05.

Επειδή, η φορολογητέα αξία των υπό κρίση ακινήτων προσδιορίστηκε σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις των άρθρων 1 έως 5 του ν. 4223/2013 σ συνδυασμό με τις διατάξεις του αρθ. 41 ν. 1249/1982.

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 ως προς τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των υπό κρίση ακινήτων και του επιβαλλόμενου φόρου με τις προσβαλλόμενες πράξεις ΕΝΦΙΑ, οι διαπιστώσεις και η κρίση του ελέγχου όπως αυτές αποτυπώνονται στην από 6-9-2021 Έκθεση Ελέγχου του Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π., κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με αριθμό/11-11-2021 ενδικοφανούς προσφυγής του του ΑΦΜ:..... και την επικύρωση της υπ' αρ./2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ κατά την 01/01/2018, της υπ' αρ./2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ κατά την 01/01/2016, της υπ' αρ./2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ κατά την 01/01/2019 και της υπ' αρ./2021 οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ κατά την 01/01/2017 του Προϊσταμένου του ΚΕΦΟΜΕΠ.

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

- ✓ Υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας κατά την 01/01/2018
Σύνολο φόρου για καταβολή: 40.740,50€
- ✓ Υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας κατά την 01/01/2016
Σύνολο φόρου για καταβολή: 45.098,81€
- ✓ Υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας κατά την 01/01/2019
Σύνολο φόρου για καταβολή: 36.867,90€
- ✓ Υπ' αρ./2021 οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας κατά την 01/01/2017
Σύνολο φόρου για καταβολή: 44.876,09€

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία, στον υπόχρεο.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
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.