



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 26-09-2022

Αριθμός απόφασης: 2916

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α1**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213 1604537

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 1064/28.04.2017 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 αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης **08/06/2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «.....», με **ΑΦΜ**, που εδρεύει στην, και εκπροσωπείται νομίμως υπό του ως Διευθύνοντος Συμβούλου και του ως υπεύθυνου για την τήρηση της φορολογικής και τελωνειακής Νομοθεσίας, κατά της υπ'αριθ./**10-05-2022** πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ'αριθ./**10-05-2022** πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. της οποίας ζητείται η μεταρρύθμιση.

6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α1, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **08-06-2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «.....», με **ΑΦΜ**, που εδρεύει στην, και εκπροσωπείται νομίμως υπό του ως Διευθύνωντος Συμβούλου και του ως υπεύθυνου για την τήρηση της φορολογικής και τελωνειακής Νομοθεσίας, η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα**, και μετά τη 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 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., η οποία εκδόθηκε την 10-05-2022, βάσει της με αριθμό δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2022 της προσφεύγουσας ανωνύμου εταιρείας, προέκυψε σε βάρος της, για συνολική αξία ακίνητης περιουσίας ύψους 819.065.844,42 €, συνολικό οφειλόμενο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους 5.577.273,73€, το οποίο αποτελείται από κύριο φόρο ύψους 1.960.466,80€ και συμπληρωματικό φόρο ύψους 3.616.806,93€.

Η προσφεύγουσα εταιρεία, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά:

α) να ακυρωθεί η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. **κατά το μέρος που μη νόμιμα υπολογίστηκε η φορολογητέα αξία των ακινήτων με ΑΤΑΚ**,, και (τα οποία συγκροτούν με τα συστατικά και παραρτήματά του), καθώς και ο κύριος και συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επ' αυτών, άλλως να τροποποιηθεί και να επαναπροσδιοριστεί νομίμως η φορολογητέα αξία στο ύψος της αγοραίας και ο κύριος φόρος και ο συμπληρωματικός φόρος να καθοριστούν ως εξής:

ΑΤΑΚ	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ
.....	3.470,66	835.000,00	4.592,50
.....	603,79		
.....	32,35		
.....	2,72		
ΣΥΝΟΛΑ	4.109,52	835.000,00	4.592,50

β) να επιστραφεί νομιμοτόκως από της καταβολής της η διαφορά φόρου που αχρεωστήτως έχει καταβληθεί, προβάλλοντας τους ακόλουθους λόγους:

1) Ο υπολογισμός της φορολογητέας αξίας του ως άνω τουριστικού ξενοδοχειακού συγκροτήματος με τα συστατικά και παραρτήματά του, η οποία ανήλθε σε ευρώ 5.241.450,89 με τη μέθοδο της αντικειμενικής αξίας, δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του ακινήτου, οδηγώντας σε παραβίαση της συνταγματικής αρχής της φορολόγησης με βάση τη φοροδοτική ικανότητα (άρθ.4 παρ. 5 Συντάγματος), των διατάξεων του Ν.4223/2013 περί ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και τη διάταξη του άρθ. 41 ν.1249/82 και άρθ.4, 6 του ν.4509/2017.

2) Κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 5 του ν.4223/2013, όπως ερμηνεύτηκε με την ΠΟΛ.1237/2014, για τα τμήματα του κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, αναγράφεται ως έτος κατασκευής για ολόκληρο το κτίσμα εκείνο της νεότερης οικοδομικής άδειας, και ως εκ τούτου υπολογίζεται με εσφαλμένο συντελεστή η φορολογητέα αξία του συνόλου του επίμαχου ακινήτου για την επιβολή κύριου και συμπληρωματικού φόρου με έτος αναφοράς το 2003.

3) Η φορολογητέα αξία των ακινήτων με ΑΤΑΚ,, και, καθώς και ο κύριος και συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επ' αυτών δεν ανταποκρίνονται στην υπάρχουσα πραγματική, πολεοδομική και εμπορική κατάσταση του ως άνω ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Προς επίρρωση των ισχυρισμών της, η προσφεύγουσα εταιρεία προσκομίζει:

- την από 10-06-2018 έκθεση Εκτίμηση του πιστοποιημένου εκτιμητή, ο οποίος βάσει αντικειμενικών κριτηρίων προσδιόρισε την αγοραία αξία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος σε ευρώ 850.000,00.
- Αντίγραφο του υπ' αριθ. /12.02.2020 Αγοραπωλητηρίου Συμβολαίου με παρακράτηση κυριότητας της Συμβολαιογράφου Αθηνών
- Αντίγραφο της με αριθμό /21.1.2020 Δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, σύμφωνα με τον Ν.1587/1950, που αφορά στο ως άνω ξενοδοχειακό συγκρότημα, από την οποία προκύπτει ότι η αντικειμενική αξία αυτού ανήλθε σε ευρώ 1.542.240,45, ενώ το τίμημα της μεταβίβασης ανήλθε σε ευρώ 835.000,00.
- Αντίγραφο του συνταχθέντος από τον Τοπογράφο Μηχανικό από 13.5.2015 Πίνακα Εμβαδών του επίμαχου ξενοδοχειακού συγκροτήματος.
- Αντίγραφο της /13.10.2014 βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο ν.4178/2013.
- Εκτύπωση της υπ' αριθ. /2020 ΔΠρΑθ απόφασης σύμφωνα με την οποία ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει τη φορολογητέα αξία ακινήτων, όπως έχει προσδιοριστεί στην πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 βάσει του αντικειμενικού τρόπου προσδιορισμού αγοραίας αξίας και, στη συνέχεια, να ζητήσει από το δικαστήριο τον εκ μέρους του προσδιορισμό του κύριου και συμπληρωματικού φόρου, με βάση τη νέα αγοραία αξία του ακινήτου, η οποία υπολείπεται της αντικειμενικής.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4223/2013 (Α'287) όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 του Ν.4916/2022 (Α'65), ισχύουν τα εξής:

«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 1^η 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:

α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και

β) 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 στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.

(Η παρ. 3 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 40 Ν.4916/2022, ΦΕΚ Α 65/28.03.2022, κατά δε το άρθρο 92 παρ.4γ του αυτού νόμου ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2022 και επομένων).

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1^η 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 άρθρου 4 του Ν.4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4916/2022, ισχύουν τα εξής:

«Α. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.)

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/ 3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του ΕΝ.Φ. Ι. Α. και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί [...]:

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφέρειας.

[...]

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί: [...]

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.4223/2013 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44 του ν. 4916/2022 (ΦΕΚ Α' 65/28-03-2022) και ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2022 και επομένων, σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 92 του ιδίου νόμου), ορίζεται ότι:

«1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 επί ακινήτων που έχουν νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α, ο οποίος υπολογίζεται, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 2.».

2. Ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5%). Ειδικά, για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%). Για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως ορίζονται στις περ. β), δ), ε), στ) και ζ) του άρθρου 3, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με τρία και μισό τοις χιλίοις (3,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν. Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν συμπεριλαμβάνονται:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 3 και

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. δ) της παρ. Β.1 και της περ. η) της παρ. Β.2 του άρθρου 4.

3. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, εφαρμόζονται το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε' του άρθρου 4.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 45 του Ν.4916/2022, ορίζεται ότι:

«1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν.4174/2013, Α' 170).

(Ο αριθμός «31» της παρ.1 αντικαταστάθηκε με τον αριθμό «32» με το άρθρο τρίτο υποπαρ. Γ. περ.6 Ν.4254/2014, ΦΕΚ Α 85/7.4.2014)

....

3. α) Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν. [...]

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 4 και 5 του παρόντος.

Επειδή, η παλαιότητα του ακινήτου δηλώνεται με τη συμπλήρωση της φορολογικής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9), στη στήλη 14 όπως περιγράφεται στην **ΠΟΛ.1237/2014**:

«Αναγράφεται το έτος κατασκευής του κτιρίου, όπως προκύπτει από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία ουσιώδη αναθεώρησή της. Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες (μη ουσιώδους) ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. άδεια ελαιοχρωματισμού, άδεια πέργκολας, άδεια επισκευής πατωμάτων κ.λπ.) δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της παλαιότητας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αναγράφεται το έτος κατασκευής, το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο (π.χ. προγενέστερος τίτλος κτήσης, έναρξη ηλεκτροδότησης κ.λπ.). Σε περιπτώσεις που υπάρχουν τμήματα κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, αναγράφεται το κτίσμα σε μια γραμμή και, ως έτος κατασκευής, το έτος της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος, κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν.3427/2005. Σε αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος κατασκευής, όπως αυτό αναγράφεται στην έκθεση του μηχανικού, στα έγγραφα της τακτοποίησης. Αν ο μηχανικός αναγράφει εύρος ετών στην έκθεσή του (π.χ. 2008 έως 2011), ως έτος κατασκευής λαμβάνεται η πιο πρόσφατη χρονολογία. Σε περίπτωση που δεν αναγράφεται έτος κατασκευής στην έκθεση του μηχανικού, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται αυτό της τακτοποίησης, το οποίο δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερο του 2011, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται τακτοποίηση κτισμάτων μεταγενέστερης κατασκευής.

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 παρ.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, για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α., η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4916/2022, 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, εν προκειμένω, από την **1^η Ιανουαρίου 2022** εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες, δυνάμει της υπ' αριθ. **57732 ΕΞ 2021** Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2375), σύμφωνα με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και καθορίστηκαν οι συντελεστές αυξομείωσής τους.

Επειδή, ο νομοθέτης με τη θέσπιση του ΕΝΦΙΑ, απέβλεψε, επιτρεπώς κατά το άρθρο 78 παρ.1 του Συντάγματος, στη φοροδοτική ικανότητα που απορρέει από αυτή καθεαυτή την κατοχή της ακίνητης περιουσίας, ως φορολογητέας ύλης διαφορετικής από το εισόδημα, δοθέντος ότι, κατά τη 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 επιδικίου 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, στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Διοίκηση υποχρεούται σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4223/2013, όπως ισχύουν για το υπό κρίση έτος, και οφείλει να ενεργήσει μόνο βάσει των οριζομένων με τις εν λόγω διατάξεις.

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 08-06-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «.....», με **ΑΦΜ**, και την **επικύρωση** της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.) με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/10-05-2022 και αριθμό ειδοποίησης/10-05-2022.

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση:

Έτος 2022

Ποσό οφειλής: 5.577.273,73 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με τη με ημερομηνία έκδοσης 10-05-2022 και με αριθμό ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) (Α.Χ.Κ.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε..

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Με εντολή του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης
Επίλυσης Διαφορών**

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

**Ο Προϊστάμενος του
Τμήματος Επανεξέτασης Α1**

ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ

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.