



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 04/10/2022

Αριθμός απόφασης: 3065

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ Α6 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19  
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα  
Τηλέφωνο : 213 1604 553  
E-mail : ded.ath@aade.gr

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).

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 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **22/06/2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... του ....., ΑΦΜ ....., κατοίκου ....., οδός ....., κατά της υπ' αριθμόν ΑΦΕΚ ...../...../...../..... Πράξης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ περί συμμόρφωσης με την υπ' αριθμόν 284/2022 απόφαση της Υπηρεσίας μας.

5. Την ως άνω πράξη της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ της οποίας ζητείται η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α6 τμήματος της Υπηρεσίας μας, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης **22/06/2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ....., ΑΦΜ ....., η οποία υπεβλήθη **εμπρόθεσμα** και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των

υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

### ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την υπ' αριθμόν 284/2022 απόφαση της Υπηρεσίας μας έγινε μερικώς δεκτή η υπ' αριθμόν ...../2021 ενδικοφανής προσφυγή του προσφεύγοντος και διατάχθηκε η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ όπως προβεί στη διενέργεια νέας εκκαθάρισης του οφειλόμενου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων έτους 2021 με βάση τις αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίστηκαν με την εν λόγω απόφαση της Υπηρεσίας μας.

Η Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, διενεργώντας νέα εκκαθάριση, προέβη σε επανυπολογισμό μόνο του συμπληρωματικού φόρου, αφήνοντας άθικτο τον κύριο φόρο.

Σύμφωνα με την Έκθεση Απόψεων της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ επί της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής προς την Υπηρεσία μας, ο λόγος που δεν έγινε επανυπολογισμός και του κύριου φόρου είναι ότι «η Φορολογητέα Αξία των ακινήτων είτε όπως αυτή καθορίστηκε από τις σχετικές διατάξεις της ΑΑΔΕ (και με την οποία έγινε αρχικώς η εκκαθάριση της Δήλωσης) είτε όπως αυτή καθορίστηκε από την απόφαση υπ' αρ. 284/2022 της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (για συγκεκριμένα ακίνητα) δεν επηρεάζει επί τούτου τον Κύριο Φόρο».

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ισχυρίζεται ότι η ανωτέρω κρίση της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ τυγχάνει εσφαλμένη, επικαλούμενος το γεγονός ότι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην οποία υπαγόταν επί σειρά ετών (Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ) μέχρι αυτή να συγχωνευτεί με τη Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ, αντιμετώπιζε το ίδιο ακριβώς ζήτημα διαφορετικά.

Συγκεκριμένα, η εν λόγω Δ.Ο.Υ., όταν για πρώτη φορά ανέκυψε το θέμα εξ αφορμής της δικαστικής απόφασης που έκανε δεκτή την προσφυγή του για τον ΕΝΦΙΑ 2015, υπέβαλε σχετικό ερώτημα προς τη Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της ΑΑΔΕ. Η τελευταία, μέσω του υπ' αριθμόν ΔΕΦΚ Α ..... ΕΞ 2017/14-07-2017 απαντητικού εγγράφου της, έδωσε λεπτομερείς οδηγίες υπό τον τίτλο “Διενέργεια νέας εκκαθάρισης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) με βάση την αγοραία αξία του ακινήτου”. Σε αυτό το έγγραφο αναφέρεται ρητά, μεταξύ άλλων, ότι «...με βάση την αγοραία αξία των 415.800€, που όρισε το δικαστήριο, θα προσδιοριστεί η αναλογούσα νέα τιμή ζώνης. Η νέα αυτή τιμή ζώνης θα χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό του βασικού φόρου και, με τη χρήση και των λοιπών συντελεστών οι οποίοι είχαν ληφθεί υπόψη κατά τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α., θα υπολογιστεί ο νέος κύριος φόρος του ακινήτου».

Συνεπώς, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι, εφόσον υφίσταται έγγραφο της Φορολογικής Διοίκησης, το οποίο παρέχει σαφέστατες οδηγίες για τον επανυπολογισμό και του κύριου φόρου, παντελώς αναιτιολόγητα και αυθαίρετα η Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ αρνείται να τις εφαρμόσει.

Επειδή η παρ. 1 του άρθρου 63 του Ν.4174/2013 (Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας) ορίζει ότι: «1.Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης...».

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. Α.1 του Ν.4223/2013 «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 προσώπων 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 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).».

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 41, παρ. 1 του Ν.1249/1982 «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».

**Επειδή** συνεπώς, οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων προσδιορίζονται έχοντας ως βάση εκκίνησης του υπολογισμού τις τιμές ζώνης, γεγονός που ισχύει και αντιστρόφως, ήτοι σε περίπτωση συγκεκριμένων αντικειμενικών αξιών και σταθερών των λοιπών προσδιοριστικών παραγόντων, δύνανται να προσδιορίζονται οι τιμές ζώνης.

**Επειδή** συναφείς με τα ανωτέρω και συγκεκριμένες είναι οι οδηγίες που έχουν δοθεί με το υπ' αριθμόν ΔΕΦΚ Α 1108414 ΕΞ 2017/14-07-2017 έγγραφο της Φορολογικής Διοίκησης, το οποίο περιλαμβάνεται στον φάκελο της υπόθεσης.

**Επειδή** παράλληλα, για το ίδιο ακριβώς ζήτημα του ιδίου φορολογουμένου αναφορικά με τον ΕΝΦΙΑ του έτους 2020 έχει εκδοθεί από την Υπηρεσία μας η υπ' αριθμόν 2394/2022 απόφαση.

### **Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

την αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης **22/06/2022** και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ..... του ....., ΑΦΜ ....., την ακύρωση της υπ' αριθμόν ΑΦΕΚ ...../...../...../..... εκκαθάρισης της Προϊσταμένης της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ και την επανεκκαθάριση του κύριου φόρου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ανωτέρω έγγραφο της Φορολογικής Διοίκησης.

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  
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.