



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 27/10/2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 3387

**ΤΜΗΜΑ** : Α3 Επανεξέτασης  
**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19  
**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα  
**Τηλέφωνο** : 2131604552  
**E-mail** : ded.ath@aade.gr

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

**1. Τις διατάξεις:**

- α. Του άρθρου 63 ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- β. Του άρθρου 10 της υπ' αριθμ. Δ.ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων [ΑΑΔΕ] με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».
- γ. Της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1064/12.4.2017 (ΦΕΚ Β' 1440/27.4.2017) απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

**2. Την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1069/4.3.2014 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων (ΓΓΔΕ) του Υπουργείου Οικονομικών.**

**3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (ΔΕΔ) «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».**

**4. Την από 08.06.2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή του ..... ΑΦΜ ....., Δ.Ο.Υ. Ηλιούπολης Αττικής, κατοίκου ....., κατά της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)) έτους 2022 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ ...../2022 και αριθμό ειδοποίησης ...../10.5.2022, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.**

**5. Την αναφερθείσα στην ανωτέρω παράγραφο 4 πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Διοικητή της ΑΑΔΕ, της οποίας ζητείται η τροποποίηση.**

**6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Ηλιούπολης Αττικής.**

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

\* \* \* \* \*

Επί της από 08.06.2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ....., ΑΦΜ ....., 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 την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)) έτους 2022 του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ ...../2022 και αριθμό ειδοποίησης ...../10.5.2022 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος ΕΝΦΙΑ ποσού 24.420,64€, πλέον προσαύξησης βάσει της συνολικής αξίας της περιουσίας ποσού 4.884,13 €, δηλαδή συνολικό ποσό 29.304,77 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2022.

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του ο προσφεύγων ζητά την τροποποίηση της ως πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Διοικητή της ΑΑΔΕ μόνο ως προς τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου ΑΤΑΚ ..... και ΑΤΑΚ ..... και συγκεκριμένα:

α) τη μη φορολόγηση του ακινήτου του με ΑΤΑΚ ..... , που βρίσκεται στη ..... , σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. Γ' ν. 4223/2013, επειδή το ακίνητο εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 5 παρ. 1 και 6 παρ. 1γ και 2 ν. 4858/2021, άλλως επικουρικά τη φορολόγησή του σύμφωνα με τις τιμές του ΕΝΦΙΑ 2021 ή με όποιο άλλο τρόπο, ώστε η φορολόγηση αυτή να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του· και

β) τη φορολόγηση του ακινήτου του με ΑΤΑΚ ....., που βρίσκεται στον ..... ως εκτός σχεδίου, μέχρι τουλάχιστον η Διοίκηση να εγκρίνει τη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής που έχει καταθέσει ο ίδιος, άλλως επικουρικά τη φορολόγησή του σύμφωνα με τις τιμές του ΕΝΦΙΑ 2021 ή με όποιο άλλο τρόπο, ώστε η φορολόγηση αυτή να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του.

προβάλλοντας, συνοπτικά, τους ακόλουθους λόγους:

- 1) Σ' ό,τι αφορά στο πρώτο από τα δύο ως άνω ακίνητα: Το ποσό φόρου που του επιβλήθηκε με την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη είναι παράλογο και καταχρηστικό, δεδομένου ότι πρόκειται ουσιαστικά και κυριολεκτικά για ένα μη αξιοποιήσιμο οικονομικά ακίνητο, αφού στο ακίνητο αυτό, που έχει κριθεί διατηρητέο (.....\_1997), δεν επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα πλην της λειτουργίας θερινού κινηματογράφου, ενώ απαγορεύεται και οποιαδήποτε επέμβαση (πλην της επισκευής) ή τροποποίηση στα κτίσματα (ανεγερθέντα το 1949) και στον ακάλυπτο χώρο.
- 2) Σ' ό,τι αφορά στο δεύτερο από τα δύο ως άνω ακίνητα: Το ποσό φόρου που του επιβλήθηκε με την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη είναι υπερβολικό, παράλογο και καταχρηστικό, δεδομένου ότι πρόκειται ουσιαστικά και κυριολεκτικά για ένα ακίνητο άγνωστης πολεοδομικής κατάστασης και αυτό με αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης, για το οποίο μάλιστα η τελευταία παρεμβάλλει ανυπέρβλητα εμπόδια για την έγκριση της πράξης εφαρμογής· τελικά δηλαδή πρόκειται για ένα μη αξιοποιήσιμο, καθ' οιονδήποτε τρόπο, ακίνητο.

- 3) Ο καθορισμός των πιο πάνω επιβαρυντικών συντελεστών παραβιάζει τα άρθρα 4 παρ. 5 και 21 του Συντάγματος, δεδομένου ότι εισάγει ρυθμίσεις βαρύτατης υπερφορολόγησης της οικογενειακής περιουσίας.

**Επειδή**, ο προσφεύγων **δεν προβάλλει** κανέναν ισχυρισμό αναφορικά με τα υπόλοιπα υπαχθέντα στον ΕΝΦΙΑ έτους 2022 και αναγραφόμενα στην ως άνω προσβαλλόμενη πράξη ακίνητα ιδιοκτησίας του. Από αυτό συνάγεται ότι σε κάθε περίπτωση ο προσφεύγων **αποδέχεται**, καταρχήν, τον προσδιορισθέντα και επιβληθέντα συνολικό ΕΝΦΙΑ έτους 2022 για τα ακίνητα αυτά.

**Επειδή**, περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν για το έτος 2022 και συγκεκριμένα κατά την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης του Διοικητή της ΑΑΔΕ: «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 [...] πρόσωπα [...] **την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους**. 2. [...]. 4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι **αυτά που υπάρχουν την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας**, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.»

**Επειδή**, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013 (όπως ίσχυαν για το έτος 2022 και συγκεκριμένα κατά την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης του Διοικητή της ΑΑΔΕ), κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ είναι η **1<sup>η</sup> Ιανουαρίου εκάστου έτους** (φορολογικού).

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. Γ' - Ε' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2022 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2022): «Γ. Υπολογισμός φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου. Για δικαιώματα επί ακινήτων υπολογίζεται φόρος επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, όπως αυτό αποτυπώνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 [...], σύμφωνα με την κατωτέρω κλίμακα:

| Κλιμάκια συνολικής αξίας ακινήτου σε ευρώ | Συντελεστής φόρου ανά κλιμάκιο αξίας |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| 0,01-400.000                              | 0%                                   |
| 400.000,01-500.000                        | 0,20%                                |
| 500.000,01-600.000                        | 0,30%                                |
| 600.000,01-700.000                        | 0,40%                                |
| 700.000,01-800.000                        | 0,50%                                |
| 800.000,01-900.000                        | 0,60%                                |
| 900.000,01-1.000.000                      | 0,70%                                |
| 1.000.000,01-2.000.000                    | 0,90%                                |
| ≥2.000.000,01                             | 1,00%                                |

Ο φόρος υπολογίζεται στη συνολική αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, όπως το δικαίωμα αυτό αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, απομειώνεται με βάση τον συντελεστή συνιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 [...], εφόσον υφίσταται συνιδιοκτησία στην πλήρη ή ψιλή κυριότητα, και επιμερίζεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 2. Η αξία του προηγούμενου εδαφίου υπολογίζεται σύμφωνα με το τρίτο και το τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε΄. Η παρούσα Ενότητα εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία ακίνητης περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο, όπως αυτή υπολογίζεται βάσει της Ενότητας Ε΄, υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ. Η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται για δικαιώματα επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ούτε για δικαιώματα 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 αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται. Δεν επιβάλλεται ο φόρος της παρούσας Ενότητας σε δικαίωμα επί οικοπέδου με ή χωρίς κτίσμα, όταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του εν λόγω οικοπέδου δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%). Επιπλέον, το δικαίωμα επί του οικοπέδου δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή του συντελεστή φόρου ανά κλιμάκιο αξίας της παρούσας Ενότητας, λαμβάνεται όμως υπόψη για τη συνολική αξία της περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο για την παρούσα Ενότητα και την Ενότητα Ε΄. **Ειδικά για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2022** η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται και για δικαιώματα επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης, που προστατεύονται από τον ν. 4858/2021 [...] και τα οποία δεν καταλαμβάνονται από το προηγούμενο εδάφιο, καθώς και για δικαιώματα επί κτιρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31η.12.2021 ως διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 [...], εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτίρια είναι **προγενέστερα της 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1940**, και για τα αναλογούντα σε αυτά ποσοστά επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται. Δ. Συνολικός υπολογισμός κυρίου φόρου: α. Ο κύριος φόρος των φυσικών προσώπων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α΄, του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β΄ και του φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου της Ενότητας Γ΄. β. Ο κύριος φόρος των νομικών προσώπων και των νομικών οντοτήτων ισούται με [...]. Ε. Προσαύξηση του φόρου φυσικών προσώπων ανάλογα με τη συνολική αξία της περιουσίας. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων που προκύπτει από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, προσαυξάνεται ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας ως εξής: α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (650.000) ευρώ, κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%), β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%), γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%), δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από ένα εκατομμύριο και ένα λεπτό (1.000.000,01) ευρώ και άνω, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%). Η προσαύξηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ. Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται το άρθρο 32 του ν. 3842/2010. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία δεν εντάσσεται στο πεδίο εφαρμογής των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 [...], για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013. Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν συνυπολογίζεται η αξία των

δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Επίσης 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 επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται. **Ειδικά για τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. έτους 2022** δεν συνυπολογίζεται και η αξία των δικαιωμάτων επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης που προστατεύονται από τον ν. 4858/2021 [...] και τα οποία δεν καταλαμβάνονται από το προηγούμενο εδάφιο, καθώς και των δικαιωμάτων επί κτιρίων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31.12.2021 ως διατηρητέα βάσει του ν. 1577/1985 [...], εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτίρια είναι **προγενέστερα της 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1940**, και των αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.»

### **Ως προς το πρώτο εκ των ως άνω δύο υπό κρίση ακινήτων**

**Επειδή**, σ' ό,τι αφορά στο πρώτο εκ των ως άνω δύο ακινήτων ο προσφεύγων προβάλλει ότι το ποσό φόρου που του επιβλήθηκε με την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη είναι παράλογο και καταχρηστικό, δεδομένου ότι πρόκειται ουσιαστικά και κυριολεκτικά για ένα μη αξιοποιήσιμο οικονομικά ακίνητο, αφού στο ακίνητο αυτό, που έχει κριθεί διατηρητέο (ΦΕΚ .....\_1997), δεν επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα πλην της λειτουργίας θερινού κινηματογράφου, ενώ απαγορεύεται και οποιαδήποτε επέμβαση (πλην της επισκευής) ή τροποποίηση στα κτίσματα (ανεγερθέντα το 1949) και στον ακάλυπτο χώρο, για το λόγο αυτό δεν πρέπει να φορολογηθεί, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. Γ' ν. 4223/2013, επειδή εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 5 παρ. 1 και 6 παρ. 1γ και 2 ν. 4858/2021, άλλως επικουρικά πρέπει να φορολογηθεί σύμφωνα με τις τιμές του ΕΝΦΙΑ 2021 ή με όποιο άλλο τρόπο, ώστε η φορολόγηση αυτή να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του.

**Επειδή**, οι ισχυρισμοί αυτοί του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθούν εν μέρει ως νόμω αβάσιμοι και εν μέρει ως αόριστοι. Κι αυτό, γιατί:

**Α)** Όπως προκύπτει σαφώς από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 4 παρ. Γ' ν. 4223/2013 (όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2022 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2022)), ο επιπλέον ΕΝΦΙΑ που προβλέπεται από την παρ. Γ' επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου **δεν επιβάλλεται**:

α) στα δικαιώματα επί κτιρίων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης **προγενέστερων των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών** (καθώς και επί των αναλογούντων επ' αυτών ποσοστών επί των οικοπέδων ή γηπέδων, στα οποία βρίσκονται) και

β) ειδικά για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2022 ούτε στα δικαιώματα επί κτιρίων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης που προστατεύονται από το ν. 4858/2021 και κτιρίων χαρακτηρισμένων μέχρι την 31.12.2021 ως διατηρητέων σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (καθώς και επί των αναλογούντων επ' αυτών ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων, στα οποία βρίσκονται), **με την προϋπόθεση όμως** ότι και τα μεν και τα δε να είναι **προγενέστερα της 01.01.1940**,

ωστόσο το εν λόγω ακίνητο του προσφεύγοντος δεν εμπίπτει ούτε στην πρώτη ούτε στη δεύτερη από τις περιπτώσεις αυτές, αφού ούτε προγενέστερο των τελευταίων εκατό (100) ετών πριν την

01.01.2022 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2022) είναι, αλλά ούτε καν προγενέστερο της 01.01.1940.

**Β)** Εξάλλου, ο προσφεύγων αορίστως προβάλλει ότι το εν λόγω ακίνητο πρέπει να φορολογηθεί σύμφωνα με τις τιμές του ΕΝΦΙΑ 2021 ή με όποιο άλλο τρόπο, ώστε η φορολόγηση αυτή να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του, δεδομένου ότι δεν εξειδικεύει, τεκμηριώνοντας τον ισχυρισμό του με σχετικά έγγραφα, για ποιον ακριβώς κατά τη γνώμη του λόγο η προσδιορισθείσα για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2022 αξία του αφίσταται ουσιωδώς της πραγματικής («εμπορικής») αξίας του κατά την 01.01.2022 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2022), ώστε να πρέπει να χρησιμοποιηθεί κάποια άλλη αξία που να αντιστοιχεί στην πραγματική του αξία κατά την ημερομηνία αυτή (01.01.2022).

Για τους λόγους αυτούς, οι ως άνω ισχυρισμοί του προσφεύγοντος αναφορικά με το πρώτο εκ των ως άνω δύο υπό κρίση ακινήτων του πρέπει να απορριφθούν εν μέρει ως νόμω αβάσιμοι και εν μέρει ως αόριστοι, κατά την ειδικότερη ως άνω ανάλυση.

### **Ως προς το δεύτερο εκ των ως άνω δύο υπό κρίση ακινήτων**

**Επειδή,** σ' ό,τι αφορά στο δεύτερο εκ των ως άνω δύο ακινήτων ο προσφεύγων προβάλλει ότι το ποσό φόρου που του επιβλήθηκε με την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη είναι υπερβολικό, παράλογο και καταχρηστικό, δεδομένου ότι πρόκειται ουσιαστικά και κυριολεκτικά για ένα ακίνητο άγνωστης πολεοδομικής κατάστασης και αυτό με αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης, για το οποίο μάλιστα η τελευταία παρεμβάλλει ανυπέρβλητα εμπόδια για την έγκριση της πράξης εφαρμογής. Ειδικότερα, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι το ακίνητο αυτό εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με την απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (...../2005), λόγω σφαλμάτων όμως στην πολεοδομική μελέτη δεν κατέστη ποτέ δυνατή η κύρωση πράξης εφαρμογής, η σύνταξη δε μεμονωμένης πράξης εφαρμογής για το ακίνητο απορρίφθηκε από την Περιφέρεια Αττικής με την αιτιολογία ότι αφενός η πολεοδομική μελέτη της περιοχής ΔΕΗ του Δήμου Αγίου Δημητρίου εγκρίθηκε με την ως άνω απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ από αναρμόδιο όργανο και αφετέρου από σχετικό έλεγχο που διενεργήθηκε από την Περιφέρεια Αττικής προέκυψε ότι η εν λόγω πολεοδομική μελέτη δεν περιλαμβάνει την αποτύπωση και τις οριογραμμές του ρέματος στην οδό ....., κάτι που μετά το ν. 4258/2014 και σε συνδυασμό με τις σχετικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας έχει ως αποτέλεσμα, δεδομένου ότι η οριοθεσία του ρέματος προφανώς και επηρεάζει την τακτοποίηση των παραρεμάτων ιδιοκτησιών, να μην επιτρέπεται να εκδοθεί πράξη εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου, αν δεν καθοριστεί προηγουμένως η οριστική οριογραμμή του ρέματος, ως εκ τούτου θα πρέπει να προηγηθεί έγκριση των οριογραμμών του ρέματος που γειτνιάζει με την περιοχή της μελέτης, ωστόσο το εν λόγω ρέμα είναι διευθετημένο από 50ετία από την ΕΥΠΑΠ και διέρχεται εξ ολοκλήρου υπογείως, κάτω από την οδό ....., και σε κανένα σημείο δεν είναι επιφανειακό, συνεπώς εκ των πραγμάτων οποιαδήποτε μελέτη οριοθέτησης είναι αδύνατη. Τελικά δηλαδή πρόκειται για ένα μη αξιοποιήσιμο, καθ' οιονδήποτε τρόπο, ακίνητο, για το λόγο αυτό πρέπει να φορολογηθεί ως εκτός σχεδίου, μέχρι τουλάχιστον η Διοίκηση να εγκρίνει τη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής που έχει καταθέσει ο ίδιος, άλλως επικουρικά πρέπει να φορολογηθεί σύμφωνα με τις τιμές του ΕΝΦΙΑ 2021 ή με όποιο άλλο τρόπο, ώστε η φορολόγηση αυτή να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του.

**Επειδή**, οι ισχυρισμοί αυτοί του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθούν εν μέρει ως νόμω αβάσιμοι και εν μέρει ως αόριστοι. Κι αυτό, γιατί:

**Α)** Γεωτεμάχια (οικόπεδα), τα οποία βρίσκονται σε περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης (ακόμα μάλιστα κι αν ήθελε θεωρηθεί ότι η έγκριση της επέκτασης έγινε από αναρμόδιο όργανο, δεδομένου ότι για την περίπτωση αυτή μεριμνούν ειδικά, προβλέποντας ειδική, ταχύτερη διαδικασία (επαν)έγκρισης, οι διατάξεις του άρθρου 31 παρ. 1 ν. 3937/2011, όπως αντικαταστάθηκαν με τη διάταξη του άρθρου 22 παρ. 15β ν. 4258/2014), αλλά στο στάδιο πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, όπως το δεύτερο εκ των ως άνω δύο υπό κρίση ακινήτων του προσφεύγοντος, δεν εξομοιώνονται με εκτός σχεδίου γεωτεμάχιο (γήπεδο/αγροτεμάχιο) - και δε θα ήταν εύλογο από νομικής άποψης να εξομοιώνονται, αφού τελούν σε ουσιωδώς διαφορετικές συνθήκες σε σχέση με τα εκτός σχεδίου, μολονότι πρακτικά δεν είναι ακόμα αξιοποιήσιμα-, ωστόσο αντιμετωπίζονται, για σκοπούς εν προκειμένω ΕΝΦΙΑ, με ειδικό (ελαφρύτερο φορολογικά) τρόπο σε σχέση με τα κανονικά, χωρίς περιορισμούς, οικόπεδα με την εφαρμογή μειωτικού συντελεστή, γι' αυτό και παρέχεται η δυνατότητα στα πρόσωπα που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτών να συμπληρώσουν σχετικό κωδικό στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1237/2014 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών), όπως συνέβη και εν προκειμένω με τον προσφεύγοντα -ανεξαρτήτως του αν τελικά αυτός συμπλήρωσε τον ορθό κωδικό στη στήλη «Ειδικών Συνθηκών».

**Β)** Εξάλλου, ο προσφεύγων αορίστως προβάλλει ότι το εν λόγω ακίνητο πρέπει να φορολογηθεί σύμφωνα με τις τιμές του ΕΝΦΙΑ 2021 ή με όποιο άλλο τρόπο, ώστε η φορολόγηση αυτή να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του, δεδομένου ότι δεν εξειδικεύει, τεκμηριώνοντας τον ισχυρισμό του με σχετικά έγγραφα, για ποιον ακριβώς κατά τη γνώμη του λόγο η προσδιορισθείσα για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2022 αξία του αφίσταται ουσιωδώς της πραγματικής («εμπορικής») αξίας του κατά την 01.01.2022 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2022), ώστε να πρέπει να χρησιμοποιηθεί κάποια άλλη αξία που να αντιστοιχεί στην πραγματική του αξία κατά την ημερομηνία αυτή (01.01.2022).

Για τους λόγους αυτούς, οι ως άνω ισχυρισμοί του προσφεύγοντος αναφορικά με το δεύτερο εκ των ως άνω δύο υπό κρίση ακινήτων του πρέπει να απορριφθούν εν μέρει ως νόμω αβάσιμοι και εν μέρει ως αόριστοι, κατά την ειδικότερη ως άνω ανάλυση.

**Επειδή**, εξάλλου, για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 ν. 4223/2013 (όπως αυτό ίσχυε κατά την 01.01.2022 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2022)), μεταξύ άλλων και σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και των σχετικών αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών. Εν προκειμένω, από την 01.01.2022 εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες δυνάμει της υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 (ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021) κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών.

**Επειδή**, περαιτέρω ο προσφεύγων προβάλλει αφενός ότι τα ποσά ΕΝΦΙΑ που του επιβλήθηκαν με την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη για τα δύο ως άνω ακίνητά του είναι παράλογα και καταχρηστικά (συνεπώς παραβιάζεται η αρχή της αναλογικότητας) και αφετέρου ότι ο καθορισμός των επιβαρυντικών συντελεστών για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2022 παραβιάζει τα

άρθρα 4 παρ. 5 και 21 του Συντάγματος, δεδομένου ότι εισάγει ρυθμίσεις βαρύτατης υπερφορολόγησης της οικογενειακής περιουσίας.

**Επειδή**, καταρχήν, οι ισχυρισμοί αυτοί του προσφεύγοντος προβάλλονται προφανώς αόριστα. Εξάλλου, αφενός ο νομοθέτης με τη θέσπιση του ΕΝΦΙΑ απέβλεψε, επιτρεπτός κατά τη διάταξη του άρθρου 78 παρ. 1 του Συντάγματος, στη φοροδοτική ικανότητα που απορρέει από αυτή καθαυτή την κατοχή της ακίνητης περιουσίας ως φορολογητέας ύλης διαφορετικής από το εισόδημα, δεδομένου ότι κατά τη διάταξη αυτή αντικείμενο φορολογικής επιβάρυνσης μπορούν να αποτελέσουν όχι μόνο το εισόδημα, αλλά αυτοτελώς και η περιουσία, οι δαπάνες ή οι συναλλαγές (αποφάσεις υπ' αριθμ. 1972/2021 και 3343/2013 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας), αφετέρου ο έλεγχος της συνταγματικότητας των νόμων ανήκει κατεξοχήν, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων, ενώ τα όργανα της Διοίκησης οφείλουν καταρχήν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

**την απόρριψη** της από 08.06.2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανούς προσφυγής του ....., ΑΦΜ ....., **και την επικύρωση** της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2022 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ ...../2022 και αριθμό ειδοποίησης ...../10.5.2022.

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

**Έτος 2022:**

**ΕΝΦΙΑ έτους 2022: 29.304,77 €**

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2022 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ ...../2022 και αριθμό ειδοποίησης ...../10.5.2022.

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

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3  
ΑΝΘΟΥΛΑ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΟΥ**

**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.