



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 7/11/2022

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 3547

ΤΜΗΜΑ : Α2 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 2131604536
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. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 9/6/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, με **ΑΦΜ**, κατοίκου, κατά της με αριθμό ειδοποίησης...../10-05-2022 (Αρ. Χρημ. Καταλ.) πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. και τα προσκομιζόμενα με αυτή σχετικά έγγραφα.
5. Τη με αριθμό ειδοποίηση/10-05-2022 (Αρ. Χρημ. Καταλ.) πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., της οποίας ζητείται η ακύρωσή της.
6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ.

7. Την εισήγηση της ορισθείσας υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 9/6/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, **με ΑΦΜ**, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφισταμένων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθμό ειδοποίηση/10-05-2022 (Αρ. Χρημ. Καταλ.....) πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., προσδιορίστηκε στην προσφεύγουσα κύριος φόρος ποσού 2.235,54 ευρώ πλέον προσαύξηση, βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας, ποσού 111,78 ευρώ και επιβλήθηκε σε βάρος της τελικό ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους 2.347,32 ευρώ.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

- Η προσβαλλόμενη πράξη ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ακυρωτέα διότι αντίκειται στο άρθρο 4 παρ.5 του Συντάγματος, αντιβαίνοντας προς τις αρχές της αναλογικής ισότητας συνεισφοράς στα δημόσια βάρη και της δίκαιης φορολόγησης με βάση την πραγματική φοροδοτική ικανότητα των πολιτών ενώ επιπλέον παραβιάζει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας το οποίο προστατεύεται από το Σύνταγμα (άρθρο 17) και από το Πρώτο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ.
- Η εφαρμογή του Ν.1249/1982 με τον οποίο θεσπίστηκε το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων θα πρέπει να γίνεται υπό το φως των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, βάσει των οποίων η εν λόγω φορολογητέα ύλη πρέπει να είναι πραγματική και όχι πλασματική(ΣτΕ Ολ.29/2014, 4003/2014, 2563/2015, 2564/2015). Προς τούτο η ένταξη των περιοχών των ακινήτων σε ευρύτερες ζώνες θα πρέπει να αποτυπώνει τα ιδιαίτερα εκείνα χαρακτηριστικά της τοποθεσίας τους που αποτελούν προσδιοριστικούς παράγοντες της αγοραίας αξίας τους.
- Ο ορισμός της τιμής ζώνης για τρία από τα ακίνητά της, που βρίσκονται στη Γλυφάδα, στα 4.250,00 ευρώ έναντι της δίκαιης και εύλογης τιμής των 3.000,00 ευρώ (βάσει της πιστοποιημένης εκτιμήτριας – πολ. μηχανικού) είναι αντισυνταγματικός και αναντίστοιχος με την αγοραία αξία τους.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 41 – Προσδιορισμός αξίας ακινήτων του Ν.1249/1982** 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.

1Α. Συνιστάται Επιτροπή για τη σύνταξη εισήγησης για τη διαμόρφωση των ζωνών και των συντελεστών αυξομείωσης των τιμών εκκίνησης (εφεξής Επιτροπή), η οποία αποτελείται από τον Γενικό Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, ως Πρόεδρο και μέλη τον Γενικό Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τον Πρόεδρο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), τον Προϊστάμενο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών και δύο εμπειρογνώμονες που ορίζονται από τον Υπουργό Οικονομικών.

Έργο της Επιτροπής είναι η εισήγηση προς τον Υπουργό Οικονομικών σχετικά με τη διαμόρφωση των ζωνών και των συντελεστών αυξομείωσης των τιμών εκκίνησης.

Το Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών εισηγείται προς την Επιτροπή τη διαμόρφωση των ζωνών και τους συντελεστές αυξομείωσης των τιμών εκκίνησης και παρέχει στοιχεία και υποστήριξη προς την Επιτροπή για την αποτελεσματική εκπλήρωση του έργου της. Η Επιτροπή δύναται να ζητά α) τη συνδρομή ή τη συμμετοχή οποιουδήποτε άλλου δημοσίου ή ιδιωτικού φορέα ή προσώπου, με εμπειρία και ειδικές γνώσεις για την ολοκλήρωση του έργου της και β) τη χορήγηση μη προσωποποιημένων στοιχείων από το ΤΕΕ, την Τράπεζα της Ελλάδος και τις αρμόδιες υπηρεσίες της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), τα οποία παρέχονται υποχρεωτικώς χωρίς την επίκληση απορρήτου. Τα μέλη της Επιτροπής και οι εμπειρογνώμονες που λαμβάνουν γνώση των ανωτέρω στοιχείων κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους υποχρεούνται να τηρούν απόλυτη εχεμύθεια.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών συγκροτείται η Επιτροπή, ορίζονται τα μέλη της και ρυθμίζεται κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη λειτουργία της. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής, καθορίζονται οι συντελεστές αυξομείωσης και η διαμόρφωση ζωνών των περιοχών που είναι ενταγμένες ή πρόκειται να ενταχθούν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξιών ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη και τη γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α'87), η οποία παρέχεται εντός δεκαπέντε

ημερών.

1B. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ανατίθεται σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, η σύνταξη εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και καθορίζεται η μεθοδολογία, η τεκμηρίωση και η μορφή των εισηγήσεων, ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου τους και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η απόφαση ανάθεσης εκδίδεται κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία αναρτάται στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και στην οποία περιγράφεται το έργο, η διαδικασία για την εκδήλωση ενδιαφέροντος, ο τρόπος επιλογής των εκτιμητών, η αμοιβή τους και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Οι εισηγήσεις των εκτιμητών κατατίθενται ηλεκτρονικά σε βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Στην ίδια βάση δεδομένων καταχωρίζεται η γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α' 87).

1Γ. Συνιστάται Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τον Προϊστάμενο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, ως Πρόεδρο και μέλη έναν εκπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, έναν υπάλληλο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, έναν υπάλληλο του Τμήματος Λειτουργίας Πληροφοριακών Συστημάτων Διαχείρισης Γεωχωρικών Δεδομένων της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Παραγωγικής Λειτουργίας Πληροφοριακών Συστημάτων Οικονομικού Τομέα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Φορολογικής Πολιτικής της Γενικής Γραμματείας Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι υπηρετούν στην ίδια υπηρεσία.

Έργο της Επιτροπής Ελέγχου είναι η αξιολόγηση και ο έλεγχος των προβλεπόμενων στην απόφαση του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1B αναφορικά με τις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών, η αντιμετώπιση προβλημάτων, κενών και αποκλίσεων και κάθε άλλου συναφούς θέματος, καθώς και η εισήγηση στον Υπουργό Οικονομικών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης.

Το Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών παρέχει υποστήριξη προς την Επιτροπή Ελέγχου για την αποτελεσματική εκπλήρωση του έργου της.

Σε περίπτωση αδυναμίας προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης με βάσει τα ανωτέρω στοιχεία η Επιτροπή Ελέγχου δύναται: α) να εισηγείται στον Υπουργό Οικονομικών την ανάθεση σύνταξης εισήγησης σε πιστοποιημένο εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, β) να ζητεί τη συνδρομή οποιουδήποτε άλλου φορέα ή προσώπου με εμπειρία και ειδικές γνώσεις στον τομέα αξιών ακινήτων και γ) να ζητεί τη χορήγηση μη προσωποποιημένων στοιχείων από το ΤΕΕ, την Τράπεζα της Ελλάδος και τις αρμόδιες υπηρεσίες της ΑΑΔΕ, τα οποία παρέχονται υποχρεωτικώς, χωρίς την επίκληση απορρήτου.

Τα μέλη της Επιτροπής και οι εμπειρογνώμονες που λαμβάνουν γνώση των ανωτέρω στοιχείων κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους υποχρεούνται να τηρούν απόλυτη εχεμύθεια. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών συγκροτείται η Επιτροπή Ελέγχου, ορίζονται τα μέλη της, μετά από πρόταση των αρμόδιων υπηρεσιών, και καθορίζεται κάθε άλλη λεπτομέρεια για τη λειτουργία της.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται οι τιμές εκκίνησης μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και τη γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α' 87), η οποία παρέχεται εντός δεκαπέντε ημερών.

Με όμοια απόφαση ανατίθεται η σύνταξη εισήγησης σε πιστοποιημένο εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης α' του τρίτου εδαφίου, καθώς και η αμοιβή του.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται:

α) η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομοίωσής 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.

3. Κάθε άλλη διάταξη, η οποία ρυθμίζει διαφορετικά τη φορολογητέα αξία των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας και τον τρόπο προσδιορισμού της, εξακολουθεί να εφαρμόζεται και μετά την έναρξη ισχύος των προεδρικών διαταγμάτων της προηγούμενης παραγράφου μόνο στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος αμφισβητήσει τις προκαθορισμένες τιμές με προσφυγή του ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την

εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα...»

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 (Α' 65), 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 και συμπληρώθηκε 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. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα και γήπεδα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

1) Ειδικότερα, για τα οικοπέδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, [...].

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 (Α' 312), σύμφωνα με την κατωτέρω κλίμακα [...]

Ο φόρος υπολογίζεται στη συνολική αξία του 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 (Α' 58), 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. [...]

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'.

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 650.000€, κατά ποσοστό 5%, β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και 800.000€, κατά ποσοστό 10%, γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και 1.000.000€, κατά ποσοστό 15%, δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από 1.000.000,01€ και άνω, κατά ποσοστό 20%.

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, με τις διατάξεις του **άρθρου 7** του **Ν. 4223/2013** (Α' 287), όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του **άρθρου 46** του **Ν. 4916/2022** με το οποίο καθορίζονται οι προϋποθέσεις χορήγησης των εκπτώσεων στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. με βάση το συνολικό φορολογητέο εισόδημα και το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων ως εξής:

«1) Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή την σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βεβαιώθηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος. Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

«α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 (Α' 167) και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος, β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή συμβιών και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85.000) ευρώ για τον άγαμο, των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή την

σύζυγό του ή συμβιώντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα και γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

2) Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: [...]

2Α) Στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων, που προκύπτει από την εφαρμογή του άρθρου 4, χορηγείται μείωση ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, η οποία υπόκειται σε φόρο κατά το άρθρο 4, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε του άρθρου 4, ως εξής: [...]. Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας για την εφαρμογή της παρούσας δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού».

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 2021/18-05-2021** (ΦΕΚ 2375/Β'/ 07-06-2021) Κοινής Υπουργικής Απόφασης του Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 19033/21-02-2022 (ΦΕΚ Β'771/2022) του Υπουργού Οικονομικών, 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, 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 οριζόμενων 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.

Επειδή περαιτέρω η ένταξη ευρύτερων περιοχών σε ζώνες με ενιαία τιμή ανά τ.μ., ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, έγινε κατ' εφαρμογή του ως άνω άρθρου 41 του Ν.1249/1982.

Ως εκ τούτου, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα δε γίνονται δεκτοί οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με αριθ. πρωτ./9-6-2022 ενδικοφανούς προσφυγής της, **με ΑΦΜ**, και την **επικύρωση** της με αριθμό ειδοποίησης/10-5-2022 (Αρ. Χρημ. Καταλ.) πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση:

Έτος 2022

Ποσό οφειλής: 2.347,32 ευρώ

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με τη με ημερομηνία έκδοσης 10-5-2022 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.

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 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ

ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

ΑΝΤΩΝΙΑ ΣΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

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