



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 27/10/2023

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 1716

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 Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας («ΚΦΔ», που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο ν. 4987/2022, ΦΕΚ Α΄ 206).

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.

δ. Της υπ' αριθμ. Α.1165/22.11.2022 (ΦΕΚ Β΄ 6009/25.11.2022) 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 30.5.2023 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. ΙΓ΄ Αθηνών, κατοίκου Αθηνών, οδός αριθμός, κατά της πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)) έτους 2023 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/2023 και αριθμό ειδοποίησης/30.4.2023, 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, καθ' ερμηνεία των διατυπωθέντων με την εν λόγω ενδικοφανή προσφυγή αιτημάτων, η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών.

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

* * * * *

Επί της από 30.5.2023 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)) έτους 2023 του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/2023 και αριθμό ειδοποίησης/30.4.2023 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος ΕΝΦΙΑ ποσού 17.229,71 €, πλέον 3.445,94 € προσαύξησης βάσει της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας, δηλαδή συνολικό ποσό 20.675,65 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2023.

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του ο προσφεύγων ζητά, καθ' ερμηνεία των διατυπωθέντων με αυτήν αιτημάτων του, την τροποποίηση της ως άνω πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Διοικητή της ΑΑΔΕ, προβάλλοντας, συνοπτικά, τους ακόλουθους λόγους:

- 1) Εσφαλμένος τρόπος υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου του με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ) Εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του ν. 4223/2013 και ιδίως του άρθρου 4 αυτού, σε συνδυασμό με τις κατ' εξουσιοδότηση εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις και εγκυκλίου.
- 2) Παράβαση των άρθρων 4, 5, 17, 78 παρ. 1 του Συντάγματος και του άρθρου 1 Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ σε συνδυασμό με τη συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της αναλογικότητας και κράτους δικαίου, ενόψει του υπέρογκου ποσού αναλογούντος ΕΝΦΙΑ για το έτος 2022, συγκριτικώς επισκοπούμενου με τα προγενέστερα έτη. Οκταπλασιασμός του οικείου φόρου για το αυτό ακίνητο σε σύγκριση με το έτος 2021, δίχως να συντρέχει ουσιώδης μεταβολή πραγματικών και νομικών δεδομένων για την εξωπραγματική αυτή αύξηση.

Περαιτέρω, ο προσφεύγων ζητά να τύχει ακρόασης από την Υπηρεσία μας προς προφορική ανάπτυξη των προβαλλόμενων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ισχυρισμών του.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν για το έτος 2023 και συγκεκριμένα κατά την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης: «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^η Ιανουαρίου κάθε έτους.** 2. [...]. 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.»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013 (όπως ίσχυαν για το έτος 2023 και συγκεκριμένα κατά την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης), κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ είναι η **1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους** (φορολογικού).

Ως προς τον πρώτο λόγο της ενδικοφανούς προσφυγής

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. Α΄, Β΄ και Ε΄ ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): **«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 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 [...] και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. [...]. β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα. γ) [...]. Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα [...]. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) [...] υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. 1. Ειδικότερα, για τα οικόπεδα: α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί: [...]. β) Η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνεια του. [...]. γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής: αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από το Σ.Α.Ο.. [...]. ββ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο [...]. γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μια μόνο οδό, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και 0,80, αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε οδό. δδ) Οι διατάξεις των υποπεριπτώσεων εα΄, εβ΄, εγ΄, εδ΄, εε΄ και εστ΄ της περίπτωσης 3.5.6 της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 εφαρμόζονται ανάλογα. δ) [...]. ε) Αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου, για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος, ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας, αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση, η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο, ως εξής: Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ.Ι.Α. όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου - επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί. Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου**

(Σ.Α.Ο.) που εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ' (αα) της παραγράφου 1 [...]. 2. Ειδικότερα, για τα γήπεδα [...]. 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: [...]. **Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται το άρθρο 32 του ν. 3842/2010.** [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 1 και 2 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 27 έως και 50 του ν. 3842/2010, με την εξαίρεση του άρθρου 32 του ίδιου νόμου. 2. Οι καταργούμενες διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και μετά την 1η Ιανουαρίου 2014: α) [...]. β) Στις υποθέσεις του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, όπου ρητά ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων [...] ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 [...], όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου. Ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός. [...]. 2. Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 [...], και από τις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των εν λόγω άρθρων, εκτός αν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται άλλως. 3. Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 [...], η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής: 3.1 **Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας [...]** είναι ίση με το γινόμενο της **τιμής της αντίστοιχης ζώνης** επί την **επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας [...]**, το **συντελεστή πρόσοψης**, το **συντελεστή ορόφου**, το **συντελεστή επιφάνειας**, το **συντελεστή παλαιότητας**, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** και το **ποσοστό συνιδιοκτησίας** αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία [...] **δηλώνεται και οικόπεδο**, η αξία του ακινήτου **προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3** του παρόντος άρθρου. 3.1.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,05 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο. 3.1.2 Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου, ο οποίος καθορίζεται ως ακολούθως: α) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 0,90 για το ισόγειο [...]. β) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος

του 1,5 [...]. 3.1.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων ως εξής: 1,05 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ. [...]. 3.1.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 από 1 έως 5 έτη [...], 0,60 από 26 και άνω έτη. 3.1.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών [...]. 3.1.6 [...]. 3.2 [...]. 3.3 Η **φορολογητέα αξία οικοπέδου** είναι ίση με το γινόμενο του **συντελεστή οικοπέδου** επί τη **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου**, το **συντελεστή πρόσοψης**, την **επιφάνεια του οικοπέδου**, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το **συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου**, το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** και το **ποσοστό συνιδιοκτησίας** αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. 3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο. 3.3.2 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: [...]. 3.3.3 Για την περίπτωση υπολογισμού αξίας οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, εφαρμόζεται συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

1 -	Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικόπεδο κτισμάτων
	Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

[...]. 3.4. [...]. 3.5. [...]. 3.5.1. [...]. 3.5.6 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής: α) Σε περιπτώσεις ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους ή ψιλής κυριότητας εφαρμόζεται **συντελεστής συνιδιοκτησίας**, ο οποίος ορίζεται σε **0,90**. Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής, όταν ο υπόχρεος σε φόρο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στην επικαρπία. β) [...]. ε) Σε περίπτωση οικοπέδων, όπου από τις τηρούμενες πληροφορίες στη βάση δεδομένων του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν προκύπτουν τα στοιχεία προσδιορισμού της τιμής του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, αυτός λαμβάνεται σύμφωνα με τα κατωτέρω: εα) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών **προϋφισταμένων του 1923** ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους και τη δυνατότητα κατάτμησής τους σε μικρότεραάρτια οικόπεδα, **ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου προσδιορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου και σύμφωνα με τις τιμές των περιπτώσεων «κατοικία, ακάλυπτα οικόπεδα και λοιπές χρήσεις» ή «κατοικία και ακάλυπτα οικόπεδα»** του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας, κατά περίπτωση. εβ) Για οικόπεδα που η τιμή του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου επηρεάζεται από διάφορες παραμέτρους, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται αυτός που είναι ευνοϊκότερος για τον φορολογούμενο, ανά περιοχή ή περίπτωση. εγ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που από τους πίνακες τιμών για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου απαιτείται βεβαίωση της Πολεοδομίας [...]. εδ) [...]. 4. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 30 παρ. 2 και 4 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «2. Η αξία της επικαρπίας, όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία αυτού ως εξής: Στα

8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του. [...]. Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του. 3. [...]. 4. Η αξία της ψιλής κυριότητας προκύπτει αν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρεθεί η αξία της επικαρπίας, όπως προσδιορίζεται στις παραγράφους 2 ή 3 του άρθρου αυτού.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 ν. 1249/1982, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «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) [...]. 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 [...]. 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. 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. γ) [...]»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 5 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «**Άρθρο 1: Ορισμοί. 1. Ζώνη** γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (ΤΖ). Οι ζώνες διακρίνονται σε: α) **Κυκλικές ζώνες**. Είναι οι ζώνες που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων και **συμβολίζονται με κεφαλαία γράμματα του αλφαβήτου**. β) **Γραμμικές ζώνες (ΓΖ)**. Γραμμικές είναι οι ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μιας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού. [...]. 2. **Τιμή ζώνης ή τιμή εκκίνησης (ΤΖ)**. Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης (ΤΖ) αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ^2) επιφάνειας καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. 3. **Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ)**. Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (ΣΔ) αυτού. Ο ΣΑΟ **συμβολίζεται με λατινικούς αριθμούς** και απεικονίζεται στους χάρτες του Υπουργείου

Οικονομικών με συνεχή μπλε ή μαύρη γραμμή ή με χρώμα, το οποίο περιορίζεται περιμετρικά με μαύρη συνεχή γραμμή. 4. **Συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ).** Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης. 5. [Καταργήθηκε]. 6. **Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ).** Είναι συντελεστής προσδιοριστικός της αξίας του οικοπέδου, μικρότερος, ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα (1). 7. **Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ).** Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου και συναρτάται με το συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ) και το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ). 8. **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.).** Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ^2) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0. **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, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον 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 ανέγερσής του, β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γ) τον τίτλο κτήσης του. [...]. Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό έντυπο, ως ακολούθως: α) Με το έντυπο 1 υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος [...]. β) [...]. γ) Με το έντυπο 3 υπολογίζεται η αξία: γα) Του οικοπέδου. γβ) Ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος. γγ) [...]. δ) [...]. 2. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας ακινήτων κάθε δήμος ή κοινότητα χωρίζεται σε επιμέρους ζώνες, για τις οποίες ορίζεται τιμή ζώνης (TZ), συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) των δρόμων της, συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) [...] και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). Τα στοιχεία αυτά αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ενώ οι ζώνες και οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων απεικονίζονται και στις πινακίδες (χάρτες) του Υπουργείου Οικονομικών. Οι πίνακες τιμών και οι πινακίδες (χάρτες) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των αποφάσεων που ορίζουν την εφαρμογή του συστήματος σε κάθε περιοχή. 3. **Αν το ακίνητο**, του οποίου πρέπει να προσδιορίσουμε τη φορολογητέα αξία, **έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών**, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων ή κοινοτήτων ή οικισμών, **λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών.** [...]. Ως προσόψεις ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Προκειμένου για οικοπέδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους. 4. Για το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) ενός δρόμου ισχύουν τα ακόλουθα: α) **Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες.** β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται ο ΣΕ της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο. γ) [...]. δ) Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται συντελεστής εμπορικότητας στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται ο ΣΕ της ζώνης που έχει τη μεγαλύτερη τιμή. 5. Ως βάση μέτρησης των ορόφων ενός κτιρίου λαμβάνεται το υπόγειο, έτσι όπως αυτό κατά νόμο ορίζεται. Μετά το υπόγειο ακολουθούν το ισόγειο, α' όροφος, β' όροφος, κ.λ.π. [...]. 11. Δρόμοι θεωρούνται τα κοινής χρήσης τμήματα (λωρίδες)

γης που προορίζονται αποκλειστικά για την μετακίνηση προσώπων ή ζώων ή για τη μεταφορά πραγμάτων με οποιοδήποτε μέσο και έχουν εγκριθεί από ρυμοτομικό σχέδιο δήμου ή κοινότητας ή με σχετική απόφαση Νομάρχη. 12. Η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου γενικά λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό του συντελεστή πρόσοψης. Σε περίπτωση που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών κατά μήκος ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου είναι μεταβλητή, λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος της απόστασης αυτής κατά μήκος του προσώπου του συγκεκριμένου ακινήτου. 13. [...]. 16. Κριτήριο βάθους: α) [...]. β) οικοπέδου είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσώπων του επί τον εαυτό του επί τρία. [...]. 17. Επιφάνεια ακινήτου είναι το εμβαδόν αυτού σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. [...]. 18. [...]. Άρθρο 3: [...]. **Άρθρο 5: Οικόπεδο. 1. Φορολογητέα αξία.** Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 3 και είναι ίση με το γινόμενο της αντίστοιχης συνολικής τιμής (εκκίνησης) οικοπέδου (Τ.Ο.) επί τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της. 2. **Τιμή Ζώνης.** Η τιμή ζώνης (TZ) λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής. 3. **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ).** Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) που αναγράφονται στους πίνακες τιμών ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (ΣΔ). [...]. Όταν ακάλυπτο οικόπεδο βρίσκεται σε οικισμό προϋφιστάμενο του έτους 1923 ή πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων και έχει εμβαδό μεγαλύτερο από το διπλάσιο του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής του, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της κοινότητας ότι δεν μπορεί να κατατμηθεί σε μικρότερα άρτια οικόπεδα. Τότε ως ΣΑΟ λαμβάνεται αυτός που αντιστοιχεί στη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Σε περίπτωση που δεν προσκομισθεί η παραπάνω βεβαίωση, τότε ως ΣΑΟ λαμβάνεται αυτός που αντιστοιχεί στην ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής. Αν προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της κοινότητας ότι μπορεί το οικόπεδο να κατατμηθεί σε μικρότερα άρτια οικόπεδα και ποιες είναι οι επιφάνειές τους, τότε ως ΣΑΟ λαμβάνεται ο μέσος όρος των ΣΑΟ που αντιστοιχούν στις επιφάνειες των επί μέρους άρτιων οικοπέδων, στα οποία μπορεί να κατατμηθεί η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. 4. **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.).** Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) λαμβάνεται από τον πίνακα I των βιβλίων τιμών, ανάλογα με την τιμή ζώνης (TZ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). 5. **Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ).** Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται υπόψη, εκτός των άλλων, και ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), σε συνάρτηση με την πρόσοψη του οικοπέδου. Έτσι, αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε: α) Ένα μόνο δρόμο [...], ως ΣΕ λαμβάνεται ο ΣΕ του δρόμου αυτού. β) [...]. Για τον ΣΕ καθενός από τους δρόμους ισχύουν όσα αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 2. [...]. 6. **Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ).** Ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) λαμβάνεται από τον πίνακα II των βιβλίων τιμών ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) του οικοπέδου. [...]. 7. **Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ).** Ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται σε διαφορετικές ζώνες, ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή. Για ορισμένες κατηγορίες οικοπέδων που βρίσκονται εντός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 [...] δεν

λαμβάνεται ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών ανά ζώνη, αλλά αυτός που προκύπτει με την εφαρμογή συγκεκριμένου τύπου, σύμφωνα με τα παρακάτω: α. Για **οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923**: Για οικόπεδα με κατοικία και λοιπές χρήσεις πλην αυτών για τις οποίες ορίζεται ειδικός ΣΑΟ ή ακάλυπτα οικόπεδα με επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ. και με επιτρεπόμενη μέση δομήσιμη επιφάνεια ίση με αυτή των οικοπέδων επιφάνειας 500 τ.μ. ή με αυτή των οικοπέδων με επιφάνεια πάνω από 2000 τ.μ., ως ΣΟ λαμβάνεται αυτός που προκύπτει από τον τύπο:

$$\mathbf{\Sigma.Ο. \text{ τελ.} = [1 + (\text{Εοικ} - 500) \times 0,40 / 500] \times \Sigma.Ο.}$$

όπου Ε. οικ. τίθεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα ή η ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα αρτίου οικοπέδου της περιοχής τους όταν πρόκειται για οικόπεδα που μπορούν να κατατμηθούν σε μικρότερα άρτια οικόπεδα. β. Σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων: [...]. 8. **Συνολική Τιμή Εκκίνησης οικοπέδου**. Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως τιμή εκκίνησης ανά τετραγωνικό μέτρο, λαμβάνεται: α) Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) είναι ίσος με τη μονάδα 1,0, η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου. β) Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) είναι μεγαλύτερος από τη μονάδα (1,0), η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου **προσαυξημένη** κατά το **γινόμενο** του λόγου αυτής (της Τ.Ο.) προς τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) επί του συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) επί τη διαφορά της μονάδας (1,0) από το ΣΕ, δηλαδή:

$$\mathbf{T.Ο. + \Delta.T.Ο. = T.Ο. + T.Ο. / \Sigma\text{ΑΟ} \times K \times (\Sigma\text{Ε} - 1,0)}$$

9. **Συντελεστής πρόσοψης**. Η φορολογητέα αξία επηρεάζεται ανάλογα με το πού έχει πρόσοψη, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 2, το οικόπεδο. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόζονται συντελεστές αυξομείωσης, ως κατωτέρω: Το οικόπεδο έχει πρόσοψη: α) Σε ένα μόνο δρόμο [...], εφαρμόζεται συντελεστής: 1,00. β) [...]. 10. **Κριτήριο βάθους (Κ.Β.)**. Το κριτήριο βάθους λαμβάνεται κατά την έννοια της παραγράφου 16 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής. [...]. 11. **Επιφάνεια Οικοπέδου**. Η επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 17 του άρθρου 2. [...]. Εάν η επιφάνεια του οικοπέδου που θα προκύψει από τους ανωτέρω υπολογισμούς είναι: α) Μικρότερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), λαμβάνεται υπόψη όλη η επιφάνεια του οικοπέδου. β) [...]. 12. [...]. 15. **Συντελεστής Συνιδιοκτησίας**. Σε περίπτωση που το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία), κατά την έννοια της παραγράφου 25 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας 0,90. 16. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. ΕΞ 2021/18.5.2021 (ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021) κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «1. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές εκκίνησης του συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις υπό στοιχεία ΠΟΛ.1113/12.06.2018 (Β' 2192) και 102353 ΕΞ 2020/15.09.2020 (Β' 3964) αποφάσεις, σύμφωνα με τον πίνακα του Παραρτήματος Α, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης. 2. Η περιγραφή των ζωνών, η απεικόνισή τους και οι **συντελεστές του συστήματος**, όπως αναφέρονται στους πίνακες τιμών και τους χάρτες των υπό στοιχεία **1020564/487/00ΤΥ/Δ ' /27.02.2007, ΠΟΛ.1034 (Β ' 269)** και

1175023/3752/ 00ΤΥ/Δ' /28.12.2010, ΠΟΛ.1200 (Β' 2038) αποφάσεων, **παραμένουν σε ισχύ** με την εξαίρεση όσων τροποποιούνται με τους πίνακες τιμών και τους χάρτες των Παραρτημάτων Β και Γ της παρούσας, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης.»

Επειδή, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών αντικειμενικών αξιών της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) κοινή απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν **πριν** την αναπροσαρμογή τους με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών και την υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 (ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021) κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών: «ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ / [...] / ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ / [...] / 1. ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ / [...] / 5. ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ / ΔΗΜΟΣ: / [...] / ΔΗΜΟΣ: / ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: / [...] / ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: / ΟΙΚΙΣΜΟΙ: /

1. ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.):

Ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο. Βλέπε Πίνακα 1 στις σελίδες 6 - 7 και 8 - 9.

2. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.):

Α Ζώνη: **0,85** / Β Ζώνη: 0,50 / Γ Ζώνη: 0,60

ΠΡΟΣΟΧΗ: Για το Σ.Ο. τελ. βλέπε ορισμό στη σελίδα 12.

3. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο.):

D1: Βλέπε ορισμό στη σελίδα 12.

4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ):

Ανάλογα με τον Σ.Ε. και τον Σ.Α.Ο. Βλέπε Πίνακα 2 στις σελίδες 10 - 11.

5. ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ (Τ.Ζ.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Α Ζώνη: ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ - ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ - ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΘΑΛΑΣΣΑ) - - ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ - ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ (.....) 750 €.

Β Ζώνη: ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ - ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ - ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ (.....) 600 €.

Γ Ζώνη: Περιλαμβάνει τον οικισμό (.....).

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ (Σ.Ε.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

ΔΡΟΜΟΙ - ΛΕΩΦΟΡΟΙ ή ΠΛΑΤΕΙΕΣ: [...].

Σ.Ε.: [...].

ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ (από μέχρι Σημείο 1) δεξιά. [...] **1,3**. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «2. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές, οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. 1020564/ 487/00ΤΥ/Δ' /27-02-2007 ΠΟΛ. 1034 (ΦΕΚ 269/Β' /28-02-2007) [...] και ΠΟΛ. 1093/29-4-2013 (ΦΕΚ 1068/Β' /29-4-2013) αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τις συνοδεύουν, ως ακολούθως: α. Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.): [...]. β. Συντελεστές Εμπορικότητας (Σ.Ε.): **Σ.Ε. πριν την αναπροσαρμογή** [...] **1,3** [...] / **Σ.Ε. μετά την αναπροσαρμογή** [...] **1,2** [...]. Οι τιμές των συντελεστών οικοπέδου (Σ.Ο.),

οι πίνακες τιμής οικοπέδου (Τ.Ο.) και συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) καθώς και τα διαγράμματα, στα οποία απεικονίζονται οι ζώνες τιμών, παραμένουν ως έχουν. 3. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 2 της απόφασης αυτής, εφαρμόζονται οι διατάξεις της υπ' αριθ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ.1149 (ΦΕΚ 549/Β' /1994) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα. 4. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με το Παράρτημα Β' («Πίνακες Τιμών») της υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 (ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021) κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «**ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ** / [...] / 1. Συντομογραφίες: **Τ.Ζ.** = Τιμή Ζώνης (Κυκλικής ή Γραμμικής) / **Σ.Ε.** = Συντελεστής Εμπορικότητας / **Σ.Ο.** = Συντελεστής Οικοπέδου / **Σ.Α.Ο.** = Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου / **Τ.Ο.** = Τιμή Οικοπέδου / **Κ** = Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου. 2. Για τις περιοχές των Δήμων, Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων και Οικισμών που δεν εκδίδονται νέοι χάρτες ισχύουν, όπου αυτοί έχουν εκδοθεί, οι μέχρι σήμερα χρησιμοποιούμενοι χάρτες, καθώς και τυχόν συμπληρωματικοί τους. 3. Για τις περιοχές των Δήμων, Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων και Οικισμών που δεν εκδίδονται νέοι Πίνακες Τιμών ισχύουν οι μέχρι σήμερα χρησιμοποιούμενοι Πίνακες Τιμών όσον αφορά την περιγραφή των ζωνών και τους συντελεστές του συστήματος. 4. Σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923 [...], προκειμένου να αποδειχθεί, όπου αμφισβητείται, ότι το ακίνητο βρίσκεται μέσα στα όρια του οικισμού, εν όλω ή εν μέρει, απαιτείται σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας της περιφερειακής διοικητικής δομής ή ιδιώτη μηχανικού θεωρημένη από την αρμόδια υπηρεσία. 5. Η τιμή του Σ.Ο.τελ. που προκύπτει από την εφαρμογή του αντίστοιχου τύπου των σελ. 12 και 13 λαμβάνεται υπόψη μόνο για οικοπέδα που βρίσκονται σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 [...], εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις και ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης που αναλυτικά αναγράφονται στις αντίστοιχες σελ. 12 και 13. Σε κάθε άλλη περίπτωση που ο Σ.Α.Ο. συμβολίζεται με D καθώς και σε Παραδοσιακούς Οικισμούς δεν εφαρμόζεται ο τύπος Σ.Ο.τελ. 6. [...].

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)

(Τ.Ζ.)	Σ.Α.Ο.	
	0,05	0,15
1.000	21	61
1.100	25	72

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο με Σ.Ε.=1,0 και δίνεται στον πίνακα ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο. Η τιμή του Σ.Α.Ο. **θα λαμβάνεται με 4 δεκαδικά ψηφία**. Παραδείγματα: 1. [...].

4. Τ.Ζ.= 1.650 € και Σ.Α.Ο.= 1,1623

Από τον πίνακα: για Τ.Ζ.= 1.600 και Σ.Α.Ο.= 1,00, Τ.Ο.= 633
για Τ.Ζ.= 1.700 και Σ.Α.Ο.= 1,00, Τ.Ο.= 697, τότε

$T.O. = 633 + (697 - 633) \times (1650 - 1600) = 665,00 \text{ € / τ.μ.}$

$$(1700 - 1600)$$

Από τον πίνακα: για $T.Z. = 1.600$ και $\Sigma.A.O. = 1,20$, $T.O. = 746$
για $T.Z. = 1.700$ και $\Sigma.A.O. = 1,20$, $T.O. = 822$, τότε

$$T.O. = 746 + \frac{(822 - 746) \times (1650 - 1600)}{(1700 - 1600)} = 784,00 \text{ € / τ.μ.}$$

Από τα (I) και (II): για $T.Z. = 1.650$ και $\Sigma.A.O. = 1,00$, $T.O. = 665,00$
για $T.Z. = 1.650$ και $\Sigma.A.O. = 1,20$, $T.O. = 784,00$, τότε

$$T.O. = 665 + \frac{(784,00 - 665,00) \times (1,1623 - 1,00)}{(1,20 - 1,00)} = 761,5685 \text{ € / τ.μ.}$$

*Για $\Sigma.A.O.$ μεγαλύτερο του 5,40 [...].

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ)

Σ.Ε.	Σ.Α.Ο.	
	0,05	0,15
1,2	0,05	0,10

Ο Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) δίνεται στον πίνακα ανάλογα με τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). Παραδείγματα:

1. Για $\Sigma E = 1,8$ και $\Sigma A O = 3,60$ τότε $K = 0,64$
 2. Για $\Sigma E = 4,0$ και $\Sigma A O = 0,55$ τότε $K = 0,42$
- (Γίνεται γραμμική παραβολή του $\Sigma A O$ 0,60 και 0,50).

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ 1923

Σ.Ο.

Για οικόπεδα με κατοικία και λοιπές χρήσεις πλην αυτών, για τις οποίες ορίζεται ειδικός $\Sigma.A.O.$ (τύποι παραγράφων 1 και 2), ή ακάλυπτα οικόπεδα με επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ. και με επιτρεπόμενη μέση δομήσιμη επιφάνεια ίση με αυτή των οικοπέδων επιφανείας 500 τ.μ. ή με αυτή των οικοπέδων με επιφάνεια πάνω από 2000 τ.μ., ως $\Sigma.Ο.$ λαμβάνεται αυτός που προκύπτει από τον τύπο:

$$\Sigma.Ο.τελ. = \left[1 + \frac{(E.οικ. - 500) \times 0,40}{500} \right] \times \Sigma.Ο.$$

όπου $E.οικ.$ τίθεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα ή η ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα αρτίου οικοπέδου της περιοχής τους, όταν πρόκειται για οικόπεδα που μπορούν να κατατμηθούν σε μικρότερα άρθια οικόπεδα.

Σ.Α.Ο.

D1: Π.Δ. 2.3.81 (Φ.Ε.Κ. 138/Δ' /81), 19.8.81 (Φ.Ε.Κ. 459/Δ' /81), 21.9.82 (Φ.Ε.Κ. 496/Δ' /82)

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ 1923

1. Για τουριστικές εγκαταστάσεις και κτίρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσης: [...].

2. Για κτίρια κοινής ωφελείας: [...].

3. Για κατοικία, ακάλυπτα οικόπεδα και λοιπές χρήσεις:

α. Για οικόπεδο μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.: [...].

β. [...].

στ. Για οικόπεδο μεγαλύτερο των 2000:

$$\text{Σ.Α.Ο.} = \frac{400 + 0,05 \times (\text{Επιφάνεια Οικοπέδου} - 2000)}{\text{Επιφάνεια Οικοπέδου}}$$

ΠΡΟΣΟΧΗ: Στις δύο παραπάνω (ε) και (στ) περιπτώσεις οι τιμές του Σ.Α.Ο. **θα στρογγυλοποιούνται σε δύο (2) δεκαδικά ψηφία.**

Για οικόπεδα με εμβαδό μεγαλύτερο από το διπλάσιο του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής τους, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της Κοινότητας ότι δεν μπορεί να κατατμηθούν σε μικρότερα άρτια οικόπεδα. Τότε ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που προκύπτει από τον τύπο της παραγράφου 3ε & 3στ για ολόκληρη την επιφάνεια του οικοπέδου. Σε περίπτωση που δεν προσκομιστεί βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της Κοινότητας, τότε ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που αντιστοιχεί στην ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα αρτίου οικοπέδου αυτής της περιοχής. Αν προσκομιστεί βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της Κοινότητας ότι το οικόπεδο μπορεί να κατατμηθεί σε μικρότερα άρτια οικόπεδα και ποιες είναι οι επιφάνειές τους, τότε ο Σ.Α.Ο. υπολογίζεται με τους τύπους των παραγράφων 3ε & 3στ και λαμβάνεται ο μέσος όρος των Σ.Α.Ο. που αντιστοιχεί στις επιφάνειες των επί μέρους αρτίων οικοπέδων, στα οποία μπορεί να κατατμηθεί η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (ΠΟΛ.1214/31-7-98 Φ.Ε.Κ. 851/Β/12-08-98). [...].»

Επειδή, κατ' επιταγή της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 4 παρ. Ε' εδ. γ' ν. 4223/2013, όπως ίσχυε κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023), η αξία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που υπάγονταν κατά την ημερομηνία αυτή σε ΕΝΦΙΑ προσδιοριζόταν σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 32 ν. 3842/2010, οι οποίες με τη σειρά τους παρέπεμπαν (και συγκεκριμένα οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 32) στις διατάξεις του άρθρου 41 ν. 1249/1982 και στις κατ' εξουσιοδότηση αυτών εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις. Έτσι, ειδικά σ' ό,τι αφορά στο ως άνω υπό κρίση οικόπεδο, η αξία του κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023) προσδιορίστηκε ως το γινόμενο του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) επί τη Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου, το Συντελεστή Πρόσοψης (Σ.Π.), την επιφάνεια του οικοπέδου, το Συντελεστή Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου, το Συντελεστή Συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας, σύμφωνα και με το είδος του εμπραγμάτου δικαιώματος στην υπό κρίση περίπτωση (ψιλή κυριότητα). Ειδικότερα:

Α) Με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023)) και ειδικότερα με το Παράρτημα Α' αυτής («Πίνακας Τιμών

Εκκίνησης») καθορίστηκαν για την περιοχή, όπου βρίσκεται το ως άνω υπό κρίση ακίνητο του προσφεύγοντος (Οικισμός της Κοινότητας της Δημοτικής Ενότητας του Δήμου της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου), οι ακόλουθες **Τιμές Ζωνών (Τ.Ζ.)**: Για την **Α'** (κυκλική) ζώνη **1.050 €**, για τη **Β'** (κυκλική) ζώνη **900 €** και για τη **Γ'** (κυκλική) ζώνη **850 €** (σελ. 27733 του ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021, κωδικοί ζωνών και αντίστοιχα). Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων της **Β'** (κυκλικής) ζώνης, αλλά, επειδή **έχει πρόσοψη σε δρόμο, από τον άξονα του οποίου διέρχεται το όριο των δύο κυκλικών ζωνών Α' και Β'**, και συγκεκριμένα στην εθνική οδό, εφαρμόστηκε κατά την ίδια κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023), σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 2 παρ. 3 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών σε συνδυασμό με την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 5 παρ. 2 αυτής (όπως αμφότερες ίσχυαν κατά την ημερομηνία αυτή), **η μεγαλύτερη** από τις τιμές των δύο ζωνών, δηλαδή εν προκειμένω η τιμή της ζώνης **Α' (1.050 €)**.

Β) Με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /ΠΟΛ.1034/27.2.2007 κοινή απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών είχε καθοριστεί για την περιοχή, όπου βρίσκεται το ως άνω υπό κρίση ακίνητο του προσφεύγοντος (Οικισμός - του Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου του Νομού τότε), **Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) 1,3** (σελ. 5428 του ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007, «εθνική οδός (από μέχρι Σημείο 1) δεξιά»). Συνεπώς, μετά την αναπροσαρμογή των Σ.Ε. με την προπαρατεθείσα διάταξη της παρ. 2 της υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ίδια ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023)) και συγκεκριμένα εν προκειμένω τη μείωση του μέχρι τότε ισχύοντος Σ.Ε. 1,3 σε 1,2 ίσχυε για το ακίνητο αυτό κατά την κρίσιμη εν προκειμένω ημερομηνία (01.01.2023) **Σ.Ε. 1,2**.

Γ) Όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 1122005/6187/Δ00ΤΥ/ΠΟΛ.1282/27.12.1999 (ΦΕΚ Β' 46/24.1.2000) απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023)) και ειδικότερα όπως προκύπτει από το χάρτη του Οικισμού του Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου του Νομού Μεσσηνίας (τότε) με τις ισχύουσες ζώνες και τον ισχύοντα Σ.Α.Ο., που βρίσκεται στις σελ. 878-879 του ΦΕΚ Β' 46/24.1.2000, για όλο τον οικισμό της (και επομένως και για το υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος) **ίσχυε** κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023) **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) με την ένδειξη D1**. Για το λόγο αυτό, για σκοπούς προσδιορισμού του Σ.Α.Ο. κατά την ημερομηνία αυτή εφαρμόστηκε ο προπαρατεθείς τύπος από το Παράρτημα Β' («Πίνακες Τιμών») της υπ' αριθμ. ΕΞ 2021/18.5.2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών κατ' επιταγή και της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 32 παρ. 3.5.6. στ. ε' υποστ. εά' ν. 3842/2010 (όπως ίσχυαν (Παράρτημα και διάταξη) κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)):

$$\text{Σ.Α.Ο.} = \frac{400 + 0,05 \times (\text{Επιφάνεια Οικοπέδου} - 2000)}{\text{Επιφάνεια Οικοπέδου}}$$

αφού επρόκειτο για οικόπεδο άνω των 2.000 τ.μ. με κατοικία. Επομένως, ο **Σ.Α.Ο.** για το ακίνητο αυτό κατά την 01.01.2023 ήταν:

$$\Sigma.A.O. = \frac{400 + 0,05 \times (15.070 - 2000)}{15.070} = 0,0699 = \mathbf{0,07} \quad (\text{υποχρεωτική στρογγυλοποίηση σε δύο (2) δεκαδικά ψηφία})$$

Δ) Δεδομένου ότι, όπως προεκτέθηκε, για το ως άνω υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος εφαρμόστηκε κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023) ως Τ.Ζ. η τιμή της ζώνης Α' (1.050 €), λήφθηκε καταρχήν υπόψη κατά την ημερομηνία αυτή ως **Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)** ο Σ.Ο. που καθορίστηκε για τη ζώνη αυτή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /ΠΟΛ.1034/27.2.2007 κοινή απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών (όπως αυτή ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), δηλαδή **0,85**. Ωστόσο, επειδή επρόκειτο για οικόπεδο με κατοικία σε οικισμό προϋφιστάμενο του 1923, εφαρμόστηκε τελικά για σκοπούς προσδιορισμού του Σ.Ο., σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 5 παρ. 7 εδ. γ' περ. α' της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), ο προβλεπόμενος από τη διάταξη αυτή τύπος:

$$\Sigma.O.τελ. = [1 + \frac{(Ε.οικ. - 500) \times 0,40}{500}] \times \Sigma.O.$$

Επομένως, ο **Σ.Ο.** για το ακίνητο αυτό κατά την 01.01.2023 ήταν **τελικά**:

$$\Sigma.O.τελ. = [1 + \frac{(15.070 - 500) \times 0,40}{500}] \times 0,85 = 10,7576 = \mathbf{10,76}$$

Ε) Για τον προσδιορισμό της **Τιμής Οικοπέδου (Τ.Ο.)** για το ως άνω υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος κατά την ίδια κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023) εφαρμόστηκε το προπαρατεθέν Παράδειγμα 4 από το Παράρτημα Β' («Πίνακες Τιμών») της υπ' αριθμ.ΕΞ 2021/18.5.2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)):

Παράδειγμα 4: Τ.Ζ. = 1.650 € και Σ.Α.Ο. = 1,1623

*Από τον πίνακα: για Τ.Ζ. = 1.600 και Σ.Α.Ο. = 1,00, Τ.Ο. = 633
για Τ.Ζ. = 1.700 και Σ.Α.Ο. = 1,00, Τ.Ο. = 697, τότε*

$$T.O. = 633 + \frac{(697 - 633) \times (1650 - 1600)}{(1700 - 1600)} = 665,00 \text{ € / τ.μ.}$$

*Από τον πίνακα: για Τ.Ζ. = 1.600 και Σ.Α.Ο. = 1,20, Τ.Ο. = 746
για Τ.Ζ. = 1.700 και Σ.Α.Ο. = 1,20, Τ.Ο. = 822, τότε*

$$T.O. = 746 + \frac{(822 - 746) \times (1650 - 1600)}{(1700 - 1600)} = 784,00 \text{ € / τ.μ.}$$

*Από τα (I) και (II): για Τ.Ζ. = 1.650 και Σ.Α.Ο. = 1,00, Τ.Ο. = 665,00
για Τ.Ζ. = 1.650 και Σ.Α.Ο. = 1,20, Τ.Ο. = 784,00, τότε*

$$T.O. = 665 + \frac{(784,00 - 665,00) \times (1,1623 - 1,00)}{(1,20 - 1,00)} = 761,5685 \text{ € / τ.μ.}$$

το οποίο (παράδειγμα) με βάση τις προπαρατεθείσες τιμές από το σχετικό πίνακα του Παραρτήματος Β' («Πίνακες Τιμών») της υπ' αριθμ. ΕΞ 2021/18.5.2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία (01.01.2023)):

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)

(Τ.Ζ.)	Σ.Α.Ο.	
	0,05	0,15
1.000	21	61
1.100	25	72

συγκεκριμενοποιήθηκε εν προκειμένω ως εξής:

Τ.Ζ.= 1.050 € και Σ.Α.Ο.= 0,0699 (ο Σ.Α.Ο. λαμβάνεται εδώ υποχρεωτικά κατά νόμον με τέσσερα (4) δεκαδικά ψηφία)

Από τον πίνακα: για Τ.Ζ.= 1.000 και Σ.Α.Ο.= 0,05, Τ.Ο.= 21
για Τ.Ζ.= 1.100 και Σ.Α.Ο.= 0,05, Τ.Ο.= 25, τότε

$$T.O. = 21 + \frac{(25 - 21) \times (1050 - 1000)}{(1100 - 1000)} = 23,00 \text{ € / τ.μ.}$$

Από τον πίνακα: για Τ.Ζ.= 1.000 και Σ.Α.Ο.= 0,15, Τ.Ο.= 61
για Τ.Ζ.= 1.100 και Σ.Α.Ο.= 0,15, Τ.Ο.= 72, τότε

$$T.O. = 61 + \frac{(72 - 61) \times (1050 - 1000)}{(1100 - 1000)} = 66,50 \text{ € / τ.μ.}$$

Από τα (I) και (II): για Τ.Ζ.= 1.050 και Σ.Α.Ο.= 0,05, Τ.Ο.= 23,00
για Τ.Ζ.= 1.050 και Σ.Α.Ο.= 0,15, Τ.Ο.= 66,50, τότε

$$T.O. = 23 + \frac{(66,50 - 23,00) \times (0,0699 - 0,05)}{(0,15 - 0,05)} = 31,6565 \text{ € / τ.μ.} = \mathbf{31,7 \text{ € / τ.μ.}}$$

ΣΤ) Δεδομένου ότι για το ως άνω υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος ίσχυε κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023) Σ.Ε. μεγαλύτερος από τη μονάδα (1,2), εφαρμόστηκε για σκοπούς προσδιορισμού της **Συνολικής Τιμής Εκκίνησης Οικοπέδου**, σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 5 παρ. 8 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), η **Τ.Ο. προσαυξημένη** κατά το αποτέλεσμα που προέκυψε από την εφαρμογή του προβλεπόμενου από τη διάταξη αυτή τύπου:

$$\Delta.T.O. = \frac{T.O.}{\Sigma.A.O.} \times K \times (\Sigma.E. - 1,0)$$

Επομένως, η **Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου** για το οικόπεδο αυτό κατά την 01.01.2023 ήταν τελικά:

$$T.O. + \Delta.T.O. = 31,7 \text{ € / τ.μ.} + 31,7 \text{ € / τ.μ.} \times 0,06 \times (1,2 - 1,0) = 37,13428 \text{ € / τ.μ.} = \mathbf{37,1343 \text{ € / τ.μ.}}$$

Ως **Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)** εφαρμόστηκε η τιμή **0,06** με βάση τις προπαρατεθείσες τιμές από το σχετικό πίνακα του Παραρτήματος Β' («Πίνακες Τιμών») της υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)):

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ)

Σ.Ε.	Σ.Α.Ο.	
	0,05	0,15
1,2	0,05	0,10

κατόπιν γραμμικής παραβολής των Σ.Α.Ο. 0,15 και 0,05, σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη του Παραρτήματος Β' («Πίνακες Τιμών») της απόφασης αυτής.

Ζ) Δεδομένου ότι το ως άνω υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος έχει πρόσοψη σε μία (1) μόνο οδό, εφαρμόστηκε κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023), σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 32 παρ. 3.3.1. ν. 3842/2010 (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), **Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) 1,00.**

Η) Δεδομένου ότι το ως άνω υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος αφορά σε οικόπεδο και κτίσμα, προσδιορίστηκε κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023), σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 32 παρ. 3.3.3. ν. 3842/2010, διάταξης ομοίου κατ' ουσίαν περιεχομένου με την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 4 παρ. Β' υποπαρ. 1 στ. ε' εδ. α' ν. 4223/2013 (όπως αμφότερες ίσχυαν κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), η αξία του μέρους του οικοπέδου που αντιστοιχούσε στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησης του Σ.Α.Ο., δομήσιμης επιφάνειας που δεν είχε οικοδομηθεί με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή (**Συντελεστής Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου**), σύμφωνα με τον προβλεπόμενο από την πρώτη από τις δύο αυτές διατάξεις τύπο:

Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικόπεδο κτισμάτων	
1 -	Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

Επομένως, εφαρμόστηκε για το ακίνητο αυτό κατά την 01.01.2023 ο ακόλουθος (μειωτικός) **Συντελεστής Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου:**

$$1 - \frac{78}{15.070 \times 0,07} = 0,9260593 = \mathbf{0,92606}$$

Θ) Δεδομένου ότι ο προσφεύγων είχε το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας επί του ως άνω υπό κρίση οικοπέδου μόνο κατά ένα ποσοστό και όχι κατά το 100%, εφαρμόστηκε κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023), σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 32 παρ. 3.5.6. στ. α' εδ. α' ν. 3842/2010 (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), **Συντελεστής Συνιδιοκτησίας 0,90.**

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, η φορολογητέα αξία του ως άνω υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023) ισούτο, σύμφωνα με τη ρητή σχετική πρόβλεψη της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 32 παρ. 3.3. ν.

3842/2010 (όπως ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), με το ακόλουθο γινόμενο:

Σ.Ο.	10,76
x Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου	37,1343 € / τ.μ.
x Σ.Π.	1,00
x Επιφάνεια Οικοπέδου	15.070 τ.μ.
x Συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου	0,92606
x Συντελεστής Συνιδιοκτησίας	0,90
x Ποσοστό Συνιδιοκτησίας	37,5%
	= 1.881.974,21 €,

η οποία (αξία) επιμερίστηκε σύμφωνα με την εν λόγω διάταξη του άρθρου 32 παρ. 3.3. ν. 3842/2010 («αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος») κατά ένα ποσοστό στην ψιλή κυριότητα και κατά ένα ποσοστό στην επικαρπία και συγκεκριμένα κατά τα **9/10** στην **ψιλή κυριότητα** και κατά 1/10 στην επικαρπία, δεδομένης της ηλικίας του επικαρπωτή στην υπό κρίση περίπτωση (έτος γέννησής του: 1933) κατά την 01.01.2023 (άρθρο 30 παρ. 2 και 4 ν. 3842/2010, στο οποίο παρέπεμπε ουσιαστικά με την ως άνω διατύπωση («αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος») η διάταξη του άρθρου 32 παρ. 3.3. ν.3842/2010 και το οποίο συνεπώς εξακολουθούσε να ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή (01.01.2023) δυνάμει της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 13 παρ. 2 στ. β' ν. 4223/2013 (όπως και αυτή ίσχυε κατά την ίδια αυτή ημερομηνία (01.01.2023)), ήτοι:

$$1.881.974,21 \text{ €} \times 9/10 = 1.693.776,79 \text{ €}$$

Με την επαύξηση της αξίας αυτής κατά το μέρος της αξίας του υφιστάμενου κτίσματος που αντιστοιχούσε στο δικαίωμα του προσφεύγοντος επ' αυτού και στο σχετικό ποσοστό του (αξία που δεν αμφισβητείται από τον προσφεύγοντα), ήτοι:

$$44.226,00 \text{ €} \times 0,90 \text{ Συντελεστής Συνιδιοκτησίας} \times 37,5\% \text{ ποσοστό συγκυριότητας} \times 9/10 \text{ επιμερισμός της συνολικής αξίας στην ψιλή κυριότητα} = 13.433,65 \text{ €,}$$

προέκυψε η τελική αξία του δικαιώματος του προσφεύγοντος επί του ως άνω υπό κρίση ακινήτου (οικοπέδου και κτίσματος) κατά την ως άνω κρίσιμη ημερομηνία (01.01.2023):

$$1.693.776,79 \text{ €} + 13.433,65 \text{ €} = 1.707.210,44 \text{ €}$$

[η συνολική δε αξία της πλήρους κυριότητας κατά ποσοστό 100% του οικοπέδου και του κτίσματος (χωρίς δηλαδή την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή συνιδιοκτησίας και χωρίς τον επιμερισμό κατά ποσοστό συγκυριότητας και κατά ψιλή κυριότητα - επικαρπία) θα ήταν:

$$5.576.219,89 \text{ €} + 44.226,00 \text{ €} = 5.620.445,89 \text{ €}]$$

Επειδή, περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Συντάγματος, όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2023 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2023): «Τα δικαιώματα του ανθρώπου ως απόμου και ως μέλους του κοινωνικού συνόλου και η αρχή του κοινωνικού κράτους δικαίου τελούν υπό την εγγύηση του Κράτους. Όλα τα κρατικά όργανα υποχρεούνται να διασφαλίζουν την ανεμπόδιστη και αποτελεσματική άσκησή τους. Τα δικαιώματα αυτά ισχύουν και στις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών στις οποίες προσιδιάζουν. **Οι κάθε είδους περιορισμοί** που μπορούν κατά το Σύνταγμα να επιβληθούν στα δικαιώματα αυτά πρέπει να προβλέπονται είτε απευθείας από το Σύνταγμα είτε από το

νόμο, εφόσον υπάρχει επιφύλαξη υπέρ αυτού, και να σέβονται την αρχή της αναλογικότητας.»

Επειδή, κατά τον έλεγχο της συμφωνίας ενός διοικητικού μέτρου ή περιορισμού μιας ατομικής ελευθερίας (εν προκειμένω, της ελευθερίας συμμετοχής στην οικονομική ζωή της χώρας) με τη θεμελιωθείσα στην προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 25 παρ. 1 εδ. δ' του Συντάγματος αρχή της αναλογικότητας εξετάζεται α) αν το μέσο (μέτρο) αυτό (περιορισμός) είναι κατάλληλο προς επίτευξη του επιδιωκόμενου με αυτό νόμιμου σκοπού (καταλληλότητα), β) αν το μέσο (μέτρο) αυτό (περιορισμός) είναι, σε σχέση με όλα τα άλλα κατάλληλα μέσα (μέτρα), το ηπιότερο δυνατό και συνεπώς είναι αναγκαία η χρησιμοποίηση αποκλειστικά αυτού, και μόνο αυτού, για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού (αναγκαιότητα) και γ) αν, κατά τη στάθμιση της βλάβης που τυχόν θα προκύψει από τη χρησιμοποίηση (επιβολή) του μέσου (μέτρου) αυτού (περιορισμού) και της ωφέλειας που επιδιώκεται με την εφαρμογή του - ενόψει και του επιδιωκόμενου με αυτό νόμιμου σκοπού-, η ωφέλεια βαρύνει κατ' αποτέλεσμα περισσότερο από την προκληθείσα στον διοικούμενο (φορολογούμενο) βλάβη (εν στενή έννοια (*stricto sensu*) αναλογικότητα).

Επειδή, με τον πρώτο λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι εν προκειμένω για το ως άνω υπό κρίση ακίνητο με ΑΤΑΚ προσδιορίστηκε από αρμόδιο συμβολαιογράφο και σύμφωνα με το εγκεκριμένο από το Υπουργείο Οικονομικών σύστημα προσδιορισμού αξιών της εταιρείας η συνολική αξία του στο ποσό των 2.682.792,30 € (2.638.566,30 € το οικοπέδο + 44.226,00 € το κτίσμα) με βάση τους ισχύοντες συντελεστές και τις οικείες τιμές εκκίνησης (προσκομίζει δε σχετικά συμπληρωμένα φύλλα υπολογισμού αξίας οικοπέδου και κτίσματος), η υπολογισθείσα δε από τη Φορολογική Διοίκηση αξία τελεί σε πλήρη ανακολουθία με την εν λόγω προσδιορισθείσα από το συμβολαιογράφο αξία, δεδομένου ότι συνολικά (ποσοστό 100% της πλήρους κυριότητας) ανέρχεται στο ποσό των 5.079.633,39 €, αξία που κείται πέραν κάθε λογικού και νομικού πλαισίου, ενώ εξάλλου είναι παντελώς ακατανόητος, αυθαίρετος και ακατάληπτος ο τρόπος, με τον οποίο η Φορολογική Διοίκηση κατέληξε στο αποτέλεσμα αυτό, και πρέπει να επεξηγηθεί η μέθοδος υπολογισμού, εν πάση δε περιπτώσει η αξία αυτή είναι υπέρμετρα υψηλή και ανατιολόγητη, συμπαρασύροντας και τον επιβληθέντα ΕΝΦΙΑ σε εξωπραγματικά ύψη.

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

Α) Ο προσφεύγων δεν τεκμηριώνει και ειδικότερα δεν προβάλλει με συγκεκριμένους νομικούς ισχυρισμούς το πώς προκύπτουν οι επικαλούμενοι από αυτόν και χρησιμοποιούμενοι στο προσκομιζόμενο φύλλο υπολογισμού της αξίας του υπό κρίση οικοπέδου συντελεστές που λαμβάνονται κατά νόμον υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας του και, ειδικά, ο Σ.Α.Ο., η Τ.Ο., ο Σ.Ο., ο Κ, η συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου και ο συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατό να εξεταστούν και να κριθούν στην ουσία τους οι επικαλούμενοι από αυτόν και χρησιμοποιούμενοι στο προσκομιζόμενο φύλλο υπολογισμού της αξίας του υπό κρίση οικοπέδου συντελεστές (Σ.Α.Ο. 0,20 / Τ.Ο. 85,50 / Σ.Ο. 1,8700 / Κ 0,13 / συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου 96,6150 / συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου 0,9691), πολλώ μάλλον που από τις προπαρατεθείσες διατάξεις προκύπτει σαφώς ότι εν προκειμένω οι ορθοί συντελεστές ήταν, όπως προεκτέθηκε, κατά την ως άνω κρίσιμη

ημερομηνία (01.01.2023) οι εξής: Σ.Α.Ο. 0,07 / Τ.Ο. 31,7 / Σ.Ο. 10,76 / Κ 0,06 / συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου 37,1343 / συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου 0,92606.

Β) α) Καταρχήν κατά τον έλεγχο της συμφωνίας ενός περιορισμού μιας ατομικής ελευθερίας (εν προκειμένω, της ελευθερίας συμμετοχής στην οικονομική ζωή της χώρας) με την αρχή της αναλογικότητας και ειδικότερα κατά τον έλεγχο στο τρίτο ως άνω επίπεδο ελέγχου της συμφωνίας του περιορισμού με την αρχή αυτή (ήτοι στο επίπεδο ελέγχου της συμφωνίας του με την εν στενή εννοία αναλογικότητα), στο οποίο φαίνεται να αφορούν εν μέρει, καθ' ερμηνεία τους, οι ως άνω προβαλλόμενοι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος, δεν ελέγχεται το ανάλογο ή το δυσανάλογο του επιβληθέντος περιορισμού (εν προκειμένω, φόρου) με τις οικονομικές του δυνατότητες και την πραγματική αξία της ακίνητης περιουσίας του, όπως εσφαλμένα (νόμω αβάσιμα) υπολαμβάνει και προβάλλει ο προσφεύγων, αλλά το αν κατά τη στάθμιση του οφέλους που επιδιώκεται με την επιβολή του συγκεκριμένου περιορισμού (φόρου), ενόψει και του επιδιωκόμενου νόμιμου σκοπού, με τη βλάβη που προκαλείται στον διοικούμενο από την επιβολή του το όφελος υπερσχύει της βλάβης, δεν υπάρχει δηλαδή υπέρβαση του εύλογου μέτρου (δυσαναλογία) μεταξύ οφέλους και βλάβης (πρβλ. και υπ' αριθμ. 3474/2011 (σκέψη 4, ομόφωνα) και 990/2004 (σκέψη 12, ομόφωνα) αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας και υπ' αριθμ. 2402/2010 (7μ., σκέψη 4, ομόφωνα), 479/2017 (5μ., σκέψη 3, ομόφωνα), 1195/2016 (5μ., σκέψη 10, ομόφωνα), 2301/2015 (5μ., σκέψη 9, ομόφωνα) και 3130/2014 (5μ., σκέψη 6, ομόφωνα) αποφάσεις του Β' Τμήματος του ιδίου δικαστηρίου· πάγια νομολογία).

β) Στην προκειμένη περίπτωση, ούτε ορωμένου του ύψους του επιβληθέντος φόρου **ως απόλυτου μεγέθους** ούτε ορωμένου του ύψους του **σε σύγκριση με το ύψος της φορολογητέας ύλης** (αξία των δικαιωμάτων του προσφεύγοντος επί του ως άνω υπό κρίση οικοπέδου και του ως άνω υπό κρίση κτίσματος κατά σχετικό ποσοστό) τίθεται ζήτημα δυσαναλογίας μεταξύ του οφέλους που επιδιώκεται με το φόρο αυτό και της βλάβης που προκαλείται με την επιβολή του στον προσφεύγοντα, αφού ο προβλεπόμενος ΕΝΦΙΑ στοχεύει στην πραγμάτωση της κατά το άρθρο 4 παρ. 5 του Συντάγματος συμμετοχής όλων των πολιτών στην κάλυψη των αναγκών του δημόσιου ταμείου κατά το λόγο των δυνάμεών τους, ενόψει δε του σκοπού αυτού η προκαλούμενη στον προσφεύγοντα βλάβη δεν μπορεί να θεωρηθεί δυσανάλογα βαριά σε σχέση με το επιδιωκόμενο σχετικό όφελος, δεδομένου αφενός ότι ο προσδιορισμός της φορολογητέας ύλης (εν προκειμένω, της αξίας των δικαιωμάτων επί ακινήτων) με αντικειμενικό τρόπο συνιστά προσδιορισμό φορολογητέας ύλης προσδιοριζόμενης σαφώς και με εξειδικευμένο τρόπο και μάλιστα κατ' εφαρμογή συγκεκριμένων επιστημονικών μεθόδων και διαδικασιών και επομένως με τρόπο αντικειμενικά και επαληθευμένα (και επαληθευόμενα στην εκάστοτε υπό κρίση περίπτωση) ακριβή και αφετέρου ότι οι συντελεστές φορολόγησης κλιμακώνονται αναλόγως του κλιμακίου της φορολογητέας αξίας και επομένως με τρόπο σύμφωνο με την αρχή της αναλογικότητας.

Για τους λόγους αυτούς, ο πρώτος λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει να απορριφθεί εν μέρει ως αόριστος και εν μέρει ως νόμω αβάσιμος, κατά την ειδικότερη ως άνω ανάλυση.

Ως προς το δεύτερο λόγο της ενδικοφανούς προσφυγής

Επειδή, με το δεύτερο λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι εν προκειμένω παραβιάστηκαν τα άρθρα 4, 5, 17, 78 παρ. 1 του Συντάγματος

και του άρθρου 1 Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ σε συνδυασμό με τη συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της αναλογικότητας και κράτους δικαίου, ενόψει του υπέρογκου ποσού αναλογούντος ΕΝΦΙΑ για το έτος 2022, συγκριτικώς επισκοπούμενου με τα προγενέστερα έτη, δεδομένου ότι οκταπλασιάστηκε ο οικείος φόρος για το αυτό ακίνητο σε σύγκριση με το έτος 2021, δίχως να συντρέχει ουσιώδης μεταβολή πραγματικών και νομικών δεδομένων για την εξωπραγματική αυτή αύξηση.

Επειδή, οι ισχυρισμοί αυτοί του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθούν ως αόριστοι. Κι αυτό, γιατί ο προσφεύγων α) δε συγκεκριμενοποιεί (δεν προβάλλει καν με συγκεκριμένους ισχυρισμούς) σε τι ακριβώς συνίσταται εν προκειμένω η παραβίαση των άρθρων 4, 5, 17, 78 παρ. 1 του Συντάγματος και του άρθρου 1 Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ενώ εξάλλου β) μόνη η προβολή του ισχυρισμού ότι στην υπό κρίση περίπτωση παραβιάστηκε η αρχή της αναλογικότητας και του κράτους δικαίου, ενόψει του υπέρογκου ποσού αναλογούντος ΕΝΦΙΑ για το έτος 2022, συγκριτικώς επισκοπούμενου με τα προγενέστερα έτη, δεδομένου ότι οκταπλασιάστηκε ο οικείος φόρος για το αυτό ακίνητο σε σύγκριση με το έτος 2021, δίχως να συντρέχει ουσιώδης μεταβολή πραγματικών και νομικών δεδομένων για την εξωπραγματική αυτή αύξηση, δεν αρκεί προς θεμελίωση της αντίθεσης του επιβληθέντος στην υπό κρίση περίπτωση ΕΝΦΙΑ με την αρχή της αναλογικότητας, αφού παράλληλα δε συγκεκριμενοποιείται (δεν προβάλλεται με συγκεκριμένους ισχυρισμούς και δεν αποδεικνύεται) το αν στην υπό κρίση ιδιαίτερη περίπτωση και, σε καταφατική απάντηση, το πώς η επιβολή του ΕΝΦΙΑ επιβαρύνει υπέρμετρα (ήτοι δυσανάλογα, ενόψει των τεθέντων δημοσιονομικών στόχων και των δεδομένων δημοσιονομικών αναγκών) την περιουσία του κατά παράβαση της ως άνω διάταξης υπερνομοθετικής ισχύος, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατό να εξεταστούν και να κριθούν στην ουσία τους οι ισχυρισμοί του αυτοί. Για τους λόγους αυτούς, ο δεύτερος λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει να απορριφθεί ως αόριστος.

Επειδή, εξάλλου, 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 30.5.2023 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, **και την επικύρωση** της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2023 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/2023 και αριθμό ειδοποίησης/30.4.2023.

Η φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

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

ΕΝΦΙΑ έτους 2023 συνολικού ποσού 20.675,65 €.

Έτος 2023:

ΕΝΦΙΑ έτους 2023: 20.675,65 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2023 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ/2023 και αριθμό ειδοποίησης/30.4.2023.

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

Ακριβές Αντίγραφο

**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.