



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α1**

Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 και Σάμου

Αθήνα, 31/07/2024

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Αριθμός Απόφασης: 2270

Τηλέφωνο : 213 1312346

E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

1. Τις διατάξεις:

- α. Του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024 Α' 58), εφεξής ΚΦΔ,
- β. του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 4738/26-10-2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,
- γ. της ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (Β' 1440),
- δ. Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) (ΦΕΚ Β' 6009),

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

3.Την υπ' αριθ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»,

4.Την από **01/05/2024** και με αριθ. πρωτοκόλλουενδικοφανή προσφυγή τηςμε **ΑΦΜ**που κατοικεί στηΖακύνθου, ΤΚ 29100 κατά της από 07/04/2024 και με αρ. ειδοποίησης (αρ. δήλωσης/2024) Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α) του Διοικητή της ΑΑΔΕ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα,

5.Της ως άνω πράξης του Διοικητή της ΑΑΔΕ της οποίας ζητείται η τροποποίηση,

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής,

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α1 τμήματος επανεξέτασης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης,

Επί της από **01/05/2024** και με αριθ. πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής της**με ΑΦΜ**η οποία κατατέθηκε **εμπρόθεσμα**, και μετά τη μελέτη των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με τη με αριθμό ειδοποίησης/07-04-2024 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 έτους 2024 του Διοικητή της ΑΑΔΕ επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού 4.018,25€.

Η προσφεύγουσα υπέβαλε ηλεκτρονικά στις 12/01/2024 την υπ. αριθ.δήλωση Ε9 για το έτος 2024, με την οποία μετέβαλε το ακίνητο με ΑΤΑΚκαθ' υπόδειξη της συμβολαιογράφου, η οποία ζήτησε πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για την πώληση του εν λόγω ακινήτου. Το υπό κρίση ακίνητο ευρίσκεται στην περιοχή «.....Ζακύνθου», συνολικής επιφανείας 5.078,87 τ.μ. και συντίθεται από δυο τμήματα, εκ των οποίων τμήμα συνολικής επιφάνειας 805,44 τ.μ. βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμούκαι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ενώ το υπόλοιπο τμήμα (ελαιώνας μη δασικού χαρακτήρα), εμβαδού 4.273,43 τ.μ. βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού Η προσφεύγουσα υπέβαλε την ανωτέρω τροποποιητική δήλωση προκειμένου το εντός οικισμού τμήμα του ανωτέρω ακινήτου συνολικής έκτασης 805,44 τ.μ., να ενταχθεί για το έτος 2024 σε καθεστώς Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτου (ΑΠΑΑ), καθ' ότι η περιοχή στην οποία ευρίσκεται το ακίνητο έχει ενταχθεί από 01.01.2022 σε Αντικειμενικό Σύστημα Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτου (ΑΠΑΑ) και κατόπιν αυτών εκδόθηκε η με αριθμό ειδοποίησης (αρ. δήλωσης/2024) Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 για το έτος 2024, με την οποία καταλογίστηκε ποσό φόρου 4.018,25€ (Χ.Κ.) για το έτος 2024.

Η προσφεύγουσα με την κρινόμενη ενδικοφανή προσφυγή ζητά την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης και τον επαναπροσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με ΑΤΑΚδεδομένου ότι κατά την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης και προκειμένου το επίμαχο ακίνητο της να ενταχθεί σε καθεστώς ΑΠΑΑ, υπήρξε **τεχνική αδυναμία ορθής συμπλήρωσης στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου της ΑΑΔΕ** εκ μέρους της, και ελλείψει άλλης επιλογής το εν λόγω ακίνητο εντοπίστηκε λανθασμένα από το σύστημα με αποτέλεσμα την αύξηση της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2024.

Επειδή, με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 4223/2013 ορίζεται ότι: «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, με την Ε.2060/2022 με Θέμα: «Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 41 και των άρθρων 45 και 48 του

ν. 4916/2022 (Α' 65)» ορίζεται ότι: «Α.2 Προθεσμία υποβολής τροποποιητικής δήλωσης στοιχείων ακινήτων και υποχρεώσεις φορολογουμένων των οποίων τα ακίνητα εντάσσονται για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων. 5. Με τις περιπτώσεις α, β, γ, δ της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, όπως αυτές προστέθηκαν με το άρθρο 45 του ν. 4916/2022, οι οποίες είναι διατάξεις διαρκούς ισχύος, επιλύονται προβλήματα που ανακύπτουν από την προσθήκη νέων περιοχών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, με τον ορισμό παραδοχών, ώστε να καταστεί εφικτή η ορθή σύνθεση της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου για το έτος που εφαρμόζεται για πρώτη φορά η αξία των νέων εντάξεων. 6. Ο φορολογούμενος, σε περίπτωση που ακίνητό του βρίσκεται σε περιοχή που εντάσσεται για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, **οφείλει να ελέγξει στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.-πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους την τιμή ζώνης την οποία εντάχθηκε ή δεν εντάχθηκε αυτό (δηλαδή εάν εκκαθαρίσθηκε σαν εκτός ΑΠΑΑ, ενώ θα έπρεπε να έχει εκκαθαρισθεί ως εντός ΑΠΑΑ) και στη συνέχεια, εάν τυχόν διαπιστώσει λάθος, να προβεί σε τροποποιητική δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) χωρίς πρόστιμο μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους. Ο φόρος, σε αυτή την περίπτωση, καταβάλλεται χωρίς τόκο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.**

Επειδή, με την Α.1019/2022 με Θέμα: Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΠΟΛ 1184/2014 (Β' 2074) απόφασης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με τίτλο «Μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων ορίζεται ότι: «12. Σε περίπτωση κατά την οποία οι χάρτες ΑΠΑΑ, όπως ισχύουν βάσει των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), δεν αποτυπώνουν για κάποιες περιοχές τα επιμέρους οικοδομικά τετράγωνα, προς διευκόλυνση των φορολογουμένων για τον εντοπισμό των ακινήτων τους, αυτά συμπληρώνονται στο Ο.Π.Σ. Περιουσιολόγιο με βάση κάθε πρόσφορο μέσο» .

Επειδή, εν προκειμένω, η προσφεύγουσα υπέβαλε τροποποιητική δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9 για το έτος 2024, ισχυριζόμενη ότι ελλείπει άλλης επιλογής και προκειμένου να ενταχθεί το επίμαχο ακίνητο της σε καθεστώς ΑΠΑΑ, αυτό είχε σαν αποτέλεσμα τον εσφαλμένο εντοπισμό του ακινήτου και το λανθασμένο προσδιορισμό του φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α., ήτοι η αντικειμενική αξία προσδιορίστηκε σε 807.373,06€ για το έτος 2024 και ο κύριος φόρος αντίστοιχα σε 2.732,94€ ενώ η αντικειμενική αξία του εν λόγω τμήματος για το έτος 2021 είχε προσδιοριστεί ως εκτός ΑΠΑΑ, σε 19.330,56€ και ο αντίστοιχος κύριος φόρος σε 48,33€.

Επειδή, η προσφεύγουσα προσκομίζει το με αριθ./2024 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου, από το οποίο προκύπτει ότι η αντικειμενική αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε στο ποσό των 121.418,22 ευρώ έναντι της αξίας ποσού 807.373,06 ευρώ όπως προσδιορίστηκε κατά την εκκαθάριση του ΕΝ.Φ.Ι.Α για το έτος 2024.

Επειδή, ωστόσο, δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης, εάν έχουν υποβληθεί τροποποιητικές δηλώσεις Ε9, ώστε να προκύψει νέα πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013, κάνοντας χρήση της επιλογής ανοίγματος του χάρτη

Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων, που περιέχεται στη σχετική πλατφόρμα, ώστε να προσδιοριστεί ο αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α. με βάση την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

Επειδή, η προσφεύγουσα δύναται να υποβάλει εκ νέου τροποποιητική δήλωση Ε9 του έτους 2024 συμπληρώνοντας ορθά τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου με βάση κάθε πρόσφορο μέσο σύμφωνα με την Α.1019/2022.

Κατόπιν αυτών,

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη της από 01/05/2024 και με αριθ. πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής τηςμε ΑΦΜκαι την επικύρωση σύμφωνα με το ανωτέρω σκεπτικό της υπ' αριθ./07-04-2024 Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 έτους 2024 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

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

Με την υπ' αριθ./07-04-2024 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 έτους 2024 : 4.018,25€.

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

Ακριβές αντίγραφο

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

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

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Επανεξέτασης Α1

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ

Σημείωση: Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.