



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 12/09/2024

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ ΚΑΙ
ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α8 - ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 1927

Ταχ. Δ/νση : Τακαντζά 8 – 10
Ταχ. Κώδικας : 546 39 - Θεσσαλονίκη
Τηλέφωνο : 2313-332239, 240
e-mail : ded.thess@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.5104/2024 ΦΕΚ 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 (ΑΑΔΕ)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,

γ. της ΠΟΛ.1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 1440/27.04.2017),

δ. της με αριθμό Α.1165/22.11.2022 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ» (ΦΕΚ Β' 6009),

2. Την ΠΟΛ.1069/04.03.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών,

3. Την υπ' αριθμ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»,

4. Την από 25/04/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του με ΑΦΜ, κατά της υπ' αριθ. ειδοποίησης/07.04.2024 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της ΑΑΔΕ έτους 2024 (αρ. δήλωσης 5.....) και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. ειδοποίησης/07.04.2024 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 της ΑΑΔΕ έτους 2024 (αρ. δήλωσης 5.....), της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ε' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α8 – Επανεξέτασης όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 25/04/2024 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθ. ειδοποίησης/07.04.2024 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 της ΑΑΔΕ έτους 2024 (αρ. δήλωσης 5.....) επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος 2.146,84€ πλέον προσαύξησης βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας 322,03€, ήτοι συνολικό ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. 2.468,87€.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή άλλως την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι με την με αριθμό/2023 απόφαση του Ι' τμήματος του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία εκδόθηκε επί της υπ' αριθ. καταθέσεως ΠΡ...../13.04.2016 προσφυγής του στο κατά του εκκαθαριστικού σημειώματος ΕΝΦΙΑ 2015, προσδιορίστηκαν οι αξίες για τα παρακάτω ακίνητά του, που βρίσκονται στην οδό , στη Θεσσαλονίκη και στα οποία είναι συγκύριος κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου ως ακολούθως:

- 1) ΑΤΑΚ 00802966464 ΥΠΟΓΕΙΟ 198 Τ.Μ. 37.481,25€
- 2) ΑΤΑΚ 00802966472 ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 142 Τ.Μ. 27.429,07€
- 3) ΑΤΑΚ 00802966480 ΓΡΑΦΕΙΟ 2ου ΟΡΟΦΟΥ 168 Τ.Μ. 32.775,81€
- 4) ΑΤΑΚ 00802966499 ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 128 Τ.Μ. 24.972,05€
- 5) ΑΤΑΚ 00802966501 ΓΡΑΦΕΙΟ 4ου ΟΡΟΦΟΥ 149 Τ.Μ. 29.356,84 ΕΥΡΩ
- 6) ΑΤΑΚ 00802966510 ΓΡΑΦΕΙΟ 5ου ΟΡΟΦΟΥ 126 Τ.Μ. 24.825,24€
- 7) ΑΤΑΚ 00802966528 ΓΡΑΦΕΙΟ 6ου ΟΡΟΦΟΥ 89 Τ.Μ. 17.707,21€
- 8) ΑΤΑΚ 00802966536 ΓΡΑΦΕΙΟ 7ου ΟΡΟΦ. 69 Τ.Μ. 13.728,06€
- 9) ΑΤΑΚ 00802966544 ΥΠΟΓΕΙΟ 237 Τ.Μ. 44.863,92€
- 10) ΑΤΑΚ 00802966560 ΙΣΟΓΕΙΟ 110 Τ.Μ. 21.247,88€ + 96 Τ.Μ. ΠΑΤΑΡΙ 1.854,36€ = 23.102,24€
- 11) ΑΤΑΚ 00802966587 ΓΡΑΦΕΙΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ 181 Τ.Μ. 34.962,41€
- 12) ΑΤΑΚ 00802966579 ΙΣΟΓΕΙΟ 104 Τ.Μ. 20.088,90€ + 96 Τ.Μ. ΠΑΤΑΡΙ + 1.854,36€ = 21.943,26€
- 13) ΑΤΑΚ 00802966595 ΓΡΑΦΕΙΟ 2ου ΟΡΟΦΟΥ 114 Τ.Μ. 37.848,26€
- 14) ΑΤΑΚ 00802966608 ΓΡΑΦΕΙΟ 3ου ΟΡΟΦΟΥ 173 Τ.Μ. 33.751,28€
- 15) ΑΤΑΚ 00802966624 ΓΡΑΦΕΙΟ 5ου ΟΡΟΦΟΥ 156 Τ.Μ. 30.736,02€
- 16) ΑΤΑΚ 00802966616 ΓΡΑΦΕΙΟ 4ου ΟΡΟΦΟΥ 184 Τ.Μ. 36.252,74€
- 17) ΑΤΑΚ 00802966632 ΓΡΑΦΕΙΟ 6ου ΟΡΟΦΟΥ 136 Τ.Μ. 27.058,20€
- 18) ΑΤΑΚ 00802966640 ΓΡΑΦΕΙΟ 7ου ΟΡΟΦΟΥ 120 Τ.Μ. 23.874,80€

Η συνολική αξία των ως άνω ακινήτων βάσει της υπ' αριθ./2023 τελεσιδίκου αποφάσεως του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης είναι 520.814,30€. Η εν λόγω απόφαση παράγει δεδικασμένο ως προς τις ορισθείσες αξίες των επιδίκων ακινήτων του και για το λόγο αυτό ο προσβαλλόμενος ΕΝΦΙΑ 2024 πρέπει να αναπροσαρμοστεί ως προς τον καταλογιζόμενο φόρο.

Επειδή, με το άρθρο 1 του ν.4223/2013 ορίζεται ότι: «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 1η 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... 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...».

Επειδή, με το άρθρο 2 του ανωτέρω νόμου ορίζεται ότι: «1. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του άρθρου 1, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του,...».

Επειδή, με το άρθρο 4 του ίδιου νόμου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι: «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... 3. α. Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής: Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)... 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:

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

Ο φόρος υπολογίζεται στη συνολική αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, όπως το δικαίωμα αυτό αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, απομειώνεται με βάση τον συντελεστή συνιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 32 του Ν.3842/2010 (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)... δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από ένα εκατομμύριο και ένα λεπτό (1.000.000,01) ευρώ και άνω, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%)...».

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ίδιου νόμου 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 32 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν.4174/2013, Α' 170)... 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...».

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 ΕΝΦΙΑ η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν.4223/2013, μεταξύ άλλων, 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, από την 1^η Ιανουαρίου 2022 εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες, δυνάμει της υπ' αριθ. 57732 ΕΞ 2021 Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2375), 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, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική (βλ. λ.χ. ΣΤΕ Ολομ. 29/2014, Ολομ. 4003/2014, Ολομ. 2563/2015, Ολομ. 2564/2015, 884/2016 επταμ., 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ., 683/2017 επταμ.). Με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 θεσπίστηκε αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, στην πραγματική αγοραία αξία αυτού (βλ. ΣΤΕ Ολομ. 4003/2014), δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους (βλ. ΣΤΕ 2334- 2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ., 683/2017 επταμ. κ.ά.). Η αξία αυτή ανάγεται μεν σε μια υποθετική/δυνητική συναλλαγή, αλλά αφορά στη πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά, η οποία επιτρεπώς κατά το Σύνταγμα υπόκειται σε φόρο (επί της περιουσίας). Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις παρέχουν στη Διοίκηση εξουσιοδότηση για

προσδιορισμό των τιμών εκκίνησης υπό τον παραπάνω όρο ότι δηλαδή ο τρόπος καθορισμού τους εγγυάται επαρκώς ότι η φορολογούμενη αξία της ακίνητης περιουσίας είναι πραγματική και όχι πλασματική (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, 3833/2014 επταμ., 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ., 683/2017 επταμ. κ.ά.). Ειδικότερα, κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων του ν. 1249/1982, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του ν. 4223/2013, ερμηνευόμενων υπό το φως των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και επιστημονικά άρτια μεθοδολογία, ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης (πρβλ. ΣτΕ. 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ., 683/2017 επταμ. κ.ά.). Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, η υιοθέτηση της οποίας προβλέπεται, άλλωστε, στο Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής που περιλαμβάνεται στην από 14.05.2014 επιστολή προθέσεων της Ελληνικής Πολιτείας προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (βλ. σελ. 9 της επιστολής αυτής, που είναι δημοσιευμένη στον ιστοχώρο του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου), πρέπει, ιδίως, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την κοινώς γνωστή αλλά και σημειούμενη στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας, καθώς και στο ανωτέρω Πόρισμα της Ομάδας Εργασίας του Υπουργείου Οικονομικών (υπό στοιχ. ΙΙΙ.Β.1.), παρατεταμένη ύφεση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά (πρβλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ., 683/2017 επταμ. κ.ά.). Η μεθοδολογία αυτή μπορεί να περιέχει και επάλληλες ή επικουρικές μεθόδους υπολογισμού των τιμών εκκίνησης, ώστε να προκρίνεται και να εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση εκείνη που παρίσταται ως η (πλέον) πρόσφορη και ικανή να οδηγήσει σε αξιόπιστο/ασφαλές αποτέλεσμα, ενόψει των ειδικότερων συνθηκών και δεδομένων εκάστης ζώνης/περιοχής. Δεδομένου, δε, ότι ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας των ακινήτων είναι η τοποθεσία τους, ο κανονιστικός ορισμός των αντικειμενικών αξιών πρέπει, κατά την έννοια των προεκτεθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ερμηνευόμενων ενόψει των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, να γίνεται κατόπιν συνεκτίμησης (διενεργούμενης κατ' εφαρμογή της προαναφερόμενης ειδικής μεθόδου) συγκεκριμένων, περιλαμβανόμενων στο διοικητικό φάκελο, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων για την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων στη σχετική ζώνη ή, σε περίπτωση αιτιολογημένης διαπίστωσης της ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, με συνεκτίμηση ανάλογων υφιστάμενων στοιχείων για τις όμορες/γειτονικές ζώνες ή για άλλες ζώνες που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων (πρβλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., ΣτΕ 170-171/2017 επταμ., 683/2017 επταμ. κ.ά.). Επομένως, σε τέτοια περίπτωση, η πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η οποία ερείδεται στην ισχύουσα (κανονιστικώς ορισθείσα με υπουργική απόφαση) τιμή ζώνης, προσβάλλεται με έννομο συμφέρον από τον φορολογούμενο (όχι στο σύνολο της, αλλά μόνον) κατά το μέρος της εκείνο που στηρίζεται σε τιμή ζώνης υπερβαίνουσα την τιμή (ανά τ.μ.) η οποία αντιστοιχεί στην πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου. Ενόψει των προεκτεθέντων, οι διατάξεις των άρθρων 41 παρ. 6 του ν. 1249/1982 και 4 παρ. 1 και 2 του ν. 4223/2013, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 63 και 65 του ΚΦΔ, που εφαρμόζονται και επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 2 περ. γ' του ΚΦΔ) και

θεσπίζουν τα περί ασκήσεως ενδικοφανούς προσφυγής, έχουν την έννοια ότι, εφόσον ισχύει η οικεία κανονιστική ρύθμιση περί τιμής ζώνης, στην οποία ερείδεται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο φορολογούμενος, ο οποίος επιδιώκει να αποστεί από την τεκμαρτή αξία που ορίζει η εν λόγω κανονιστική ρύθμιση, στο πλαίσιο του προσδιορισμού του ύψους του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που οφείλει, δεν αρκεί να αμφισβητήσει με την ενδικοφανή προσφυγή του τη νομιμότητα της ως άνω κανονιστικής ρύθμισης περί τιμής ζώνης των ακινήτων στην περιοχή στην οποία βρίσκεται η περιουσία του, αλλά (ανεξαρτήτως εάν ισχυρίζεται ότι η τιμή ζώνης δεν καθορίσθηκε εξ αρχής ορθώς ή ότι δεν συνάδει πλέον με τις τρέχουσες τιμές, λόγω μεταβολής των συνθηκών της αγοράς, ή ότι δεν ανταποκρίνεται στις ειδικές συνθήκες του συγκεκριμένου ακινήτου του (βλ. ΣτΕ 1357/2018 7μ., πρβλ. ΣτΕ 2810/2017 7μ., 4003/2014 Ολ.) βαρύνεται να προβάλει, με συγκεκριμένο ισχυρισμό, ότι η εφαρμοσθείσα τιμή ζώνης είναι (ουσιωδώς) μεγαλύτερη από την πραγματική αγοραία τιμή του ακινήτου του, καθώς και να διατυπώσει συγκεκριμένο αίτημα ως προς το ύψος στο οποίο πρέπει να καθορισθεί η επίμαχη αγοραία αξία, συνοδευόμενο, μάλιστα, από έγγραφα στοιχεία τεκμηρίωσής της, δεδομένου ότι, σε τέτοια περίπτωση, αντικείμενο της διοικητικής (ενδικοφανούς) διαδικασίας είναι ο προσδιορισμός της αμφισβητούμενης αγοραίας αξίας του ακινήτου και, συνακόλουθα, του φόρου ο οποίος αναλογεί κατά τον νόμο στην αξία αυτή. Αν ο φορολογούμενος παραλείψει να ανταποκριθεί στο ανωτέρω βάρος, η ενδικοφανής προσφυγή του είναι απορριπτέα, ως αόριστη και αναπόδεικτη (βλ. ΔΠρΘεσ 452/2022).

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση ο υπολογισμός του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων έγινε με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και τις υποβληθείσες δηλώσεις ακίνητης περιουσίας Ε9.

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι οι αξίες των ακινήτων του πρέπει να αναπροσαρμοστούν σύμφωνα με τα όσα έχουν κριθεί με την υπ' αριθ./2023 τελεσίδικη απόφαση του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία παράγει δεδικασμένο ως προς τις ορισθείσες αξίες των επιδίκων ακινήτων του.

Εντούτοις, οι τελεσίδικες αποφάσεις των διοικητικών δικαστηρίων παράγουν δεδικασμένο σχετικά με το ουσιαστικό ή δικονομικό ζήτημα που έκριναν, εφόσον αυτό τελεί σε άμεση και αναγκαία συνάρτηση προς το συμπέρασμα που με τις ίδιες έγινε δεκτό. Προϋπόθεση για την ύπαρξη δεδικασμένου είναι η ταυτότητα της διαφοράς. Το δεδικασμένο ισχύει κατ' αρχήν μόνο για την κριθείσα χρήση (εξαιτίας της αρχής της αυτοτέλειας των χρήσεων), εκτός αν αναφέρεται σε περισσότερες χρήσεις (Π. Πανταζόπουλος, Η δικαστική επίλυση των φορολογικών διαφορών, Νομική Βιβλιοθήκη, 2023, σελ. 134 επ.).

Εν προκειμένω, δεδομένου ότι ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τις διατάξεις του ν.4223/2013 συνιστά μεταβλητό στοιχείο της φορολογικής υποχρέωσης, με την προαναφερθείσα απόφαση κρίθηκε η αξία των υπό κρίση ακινήτων κατά την 1^η Ιανουαρίου 2015 και δε δύναται να εκτείνεται με ισχύ δεδικασμένου σε επόμενα φορολογικά έτη ή περιόδους και συγκεκριμένα την 1^η Ιανουαρίου 2024.

Επιπροσθέτως, ο προσφεύγων, ο οποίος επιδιώκει να αποστεί από την τεκμαρτή αξία που ορίζεται από τις διατάξεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α., βαρύνεται να προβάλει, με συγκεκριμένο ισχυρισμό, ότι η εφαρμοσθείσα τιμή ζώνης είναι (ουσιωδώς) μεγαλύτερη από την πραγματική αγοραία τιμή του ακινήτου του, συνοδευόμενο από έγγραφα στοιχεία τεκμηρίωσης.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος απορρίπτεται ως αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της υπ' αριθ. πρωτ./25.04.2024 ενδικοφανούς προσφυγής του
....., με ΑΦΜ:

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

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2024: 2.468,87€

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/07.04.2024 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 έτους 2024 (ΑΧΚ 6/.....) της ΑΑΔΕ.

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

Ακριβές αντίγραφο
Η υπάλληλος του Αυτοτελούς
Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ Α8 ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΖΑΧΑΡΑΚΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

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.