



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Θεσσαλονίκη, 21/10/2024

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

Αριθμός απόφασης: 2258

Ταχ. Δ/ση : 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. την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση 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 24/05/2024 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. Δ' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

7. Το υπ' αριθ. πρωτ./11.09.2024 συμπληρωματικό υπόμνημα του προσφεύγοντος.

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

Επί της από 24/05/2024 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, καθώς και επί του υπ' αριθ. πρωτ. /11.09.2024 συμπληρωματικού υπομνήματός του, επαγόμεστε 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 11.687,12€ πλέον προσαύξησης βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας 2.337,42€, ήτοι συνολικό ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. 14.024,54€. Ο προσφεύγων κατέχει κατά πλήρη κυριότητα ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου ενός κτίσματος (επαγγελματικής στέγης) που ανεγέρθηκε το έτος 1949, συνολικού εμβαδού κύριων χώρων 583,00τ.μ. και αποθήκης 372,00τ.μ., επί οικοπέδου επιφάνειας 1.621,00τ.μ. κείμενου στη του Δήμου Αττικής, η αξία του οποίου (εμπράγματος δικαιώματος) προσδιορίστηκε βάσει της υποβληθείσας δήλωσης στοιχείων ακινήτων (εντύπου Ε9) και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 4 του ν.4223/2013, σε 1.359.304,01€.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση ή άλλως την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης και την έντοκη επιστροφή του μη νόμιμα αποδοθέντος φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος προβάλλοντας τους ακόλουθους ισχυρισμούς:

1. Αντισυνταγματικότητα της διάταξης του άρθρου 63 παρ. 9 ν.4174/2013. Η ΠΟΛ.1211/2013 είναι ανυπόστατη σε κάθε περίπτωση, ως μη δημοσιευθείσα εισέτι στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.
2. Υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί των ακινήτων της χώρας ανηκόντων σε φυσικά πρόσωπα χωρίς προηγούμενη εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας τους, και εξ αυτού φορολόγηση πλασματικού και όχι πραγματικού εισοδήματος κατά παράβαση του άρθρου 41 (παρ. 1 και 2) του ν.1249/1982 και του άρθρου 78 παρ. 1 του Συντάγματος. Η αγοραία αξία του επίμαχου ακινήτου ανέρχεται σε 1.045.000,00€ σύμφωνα με μελέτη εκτίμησης αγοραίας αξίας του υπό κρίση ακινήτου.
3. Ο υπολογισμός του Ε.Ν.Φ.Ι.Α βασίστηκε σε νόμο ο οποίος αντίκειται στην συνταγματική ισότητα στα δημόσια βάρη λόγω επιβολής αδικαιολόγητων διακρίσεων σε κύριους ακινήτων με αξία, εκάστου αυτών, άνω των 400.000 ευρώ και επιπλέον λόγω επιβολής πολλαπλών προσαυξήσεων για την κατοχή της ίδιας φορολογητέας αξίας.
4. Ο υπολογισμός του συνολικού φόρου στηρίχτηκε σε αντισυνταγματικό νόμο εφόσον οι προσαυξήσεις της ενότητας Γ' και Ε' του άρθρου 4 ν.4223/2013 εφαρμόζονται μόνο σε φυσικά πρόσωπα, κατά παράβαση της συνταγματικής αρχής της ισότητας στα δημόσια βάρη. Αδικαιολόγητη διάκριση υπέρ των νομικών προσώπων.

Επειδή, με το άρθρο 72 του ΚΦΔ ορίζεται ότι: «1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Φορολογικής Διοίκησης. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται στην Υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοσή της και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται από τον υπόχρεο

μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν ή από τη συντέλεση της παράλειψης...».

Επειδή, με το άρθρο 83 παρ. 51 του ανωτέρω Κώδικα ορίζεται ότι: «Με απόφαση του Διοικητή καθορίζονται οι λεπτομέρειες για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών, η εφαρμοστέα διαδικασία, ο τρόπος έκδοσης των αποφάσεων της και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου 72, περί ενδικοφανούς προσφυγής».

Επειδή, με το άρθρο 84 παρ. 4 του ίδιου Κώδικα ορίζεται ότι: «Πράξεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση των ν.4174/2013 (Α' 170) και 4987/2022 (Α' 206) εξακολουθούν να ισχύουν».

Επειδή, με το άρθρο 63 παρ. 9 του Ν.4174/2013, ως ίσχυσε μέχρι την κατάργησή του με τον Ν.4987/2022 (03/11/2022), οριζόταν ότι: «Ο Γενικός Γραμματέας δύναται να εκδίδει τις αναγκαίες κανονιστικές πράξεις για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου και ιδίως να καθορίζει τις λεπτομέρειες για τη λειτουργία της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης, την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων της».

Επειδή, με το άρθρο 71 παρ. 2 του Ν.4987/2022, ως ίσχυσε μέχρι την κατάργησή του με τον Ν.5104/2024 (19/04/2024), οριζόταν ότι: «Κανονιστικές αποφάσεις ή άλλες διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση διατάξεων του ν.4174/2013 ή του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Κ.Φ.Δ.), όπως ισχύει μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Κώδικα, εξακολουθούν να ισχύουν».

Επειδή, με την ΠΟΛ.1064/12.04.2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27.04.2017) που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 63 παρ. 9 ν.4174/2013, σε συνδυασμό με την με αριθμ. Δ6Α 1015213 ΕΞ 2013/28.1.2013 (Β' 130 και Β' 372) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υφυπουργού Οικονομικών «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στον Γενικό Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» και την περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 41 του Ν.4389/2016, καθορίστηκαν οι λεπτομέρειες για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρυθμίστηκαν ζητήματα καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής.

Επειδή, με την ΠΟΛ.1211/2013 παρασχέθηκαν οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 70Β του Ν.2238/1994 «Κύρωση Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος» και την διαδικασία ενδικοφανούς προσφυγής στην Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης, οι οποίες δεν τυγχάνουν εφαρμογής στην υπό κρίση υπόθεση.

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. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων

επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2. 3. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται: α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε του άρθρου 4, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και β) με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα...».

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 ν.4223/2013, 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: $\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \text{ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)} \dots$ Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα και γήπεδα. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους... 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: $\text{Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ.Ι.Α. όταν υπάρχει κτίσμα} = \text{συνολική επιφάνεια οικοπέδου} - \text{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,... στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής: $\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια οικοπέδου (μ}^2\text{)} \times \text{ΣΦ} \dots$ 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 εδάφιου 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 κύριου 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 ν.4223/2013 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, 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/δυννητική 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 νομοθέτης με τη θέσπιση του ΕΝΦΙΑ, απέβλεψε, επιτρεπώς κατά το άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος, στην φοροδοτική ικανότητα που απορρέει από αυτή καθαυτή την κατοχή της ακίνητης περιουσίας, ως φορολογητέας ύλης (πηγής πλούτου) διαφορετικής από το εισόδημα, δεδομένου ότι, κατά την συνταγματική αυτή διάταξη, αντικείμενο φορολογικής επιβαρύνσεως μπορούν να αποτελέσουν όχι μόνον το εισόδημα, αλλά, αυτοτελώς, και η περιουσία, οι δαπάνες ή οι συναλλαγές (ΣτΕ 1972/2012, ΣτΕ 3343/2013). Ως εκ τούτου, η ύπαρξη προσόδου από το ακίνητο δεν αποτελεί προϋπόθεση ή κριτήριο υπαγωγής στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ούτε, άλλωστε, η μη συνεκτίμηση, κατά την επιβολή του επιδικού φόρου, της υπάρξεως (ή μη) εισοδήματος από το βαρυνόμενο ακίνητο συνιστά, μόνη αυτή, παράβαση της συνταγματικής αρχής της ίσης, αναλόγως της φοροδοτικής ικανότητας εκάστου, επιβαρύνσεως. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του ν.4223/2013, για τον προσδιορισμό της αξίας της ακίνητης περιουσίας, που αποτελεί αντικείμενο φορολογικής επιβάρυνσης, λαμβάνονται υπόψη γενικά και αντικειμενικά κριτήρια (τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, επιφάνεια ακινήτου, συντελεστές αυξομείωσης κ.λπ.). Με τα δεδομένα αυτά, η επιβολή ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν υπερβαίνει τα όρια της κατά τα ανωτέρω διακριτικής ευχέρειας του νομοθέτη να διαμορφώνει εκάστοτε το οικείο φορολογικό σύστημα και να καθορίζει τον ενδεδεδειγμένο τρόπο φορολόγησης διαφόρων

κατηγοριών φορολογικών στοιχείων και, επομένως, δεν παραβιάζει τις προαναφερθείσες συνταγματικές διατάξεις και αρχές (πρβλ. ΟΛΣΤΕ 532/2015).

Επειδή, ο προσφεύγων ισχυρίζεται ότι μη νομίμως υπολογίστηκε η αξία του υπό κρίση ακινήτου σε τιμή που είναι μεγαλύτερη της πραγματικής αγοραίας αξίας του. Ζητεί δε να προσδιοριστεί η συνολική αξία του στο ποσό του 1.045.000,00€ (και η αξία ποσοστού 50% επί του ακινήτου σε 522.500,00€) αντί του ποσού 1.359.304,01€ που υπολογίστηκε κατόπιν εφαρμογής αντικειμενικού προσδιορισμού. Προς επίρρωση του ισχυρισμού του, ο προσφεύγων προσκομίζει την από 08/02/2023 έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου από την εταιρεία Μεσιτών – Εκτιμητών Ακινήτων

Εντούτοις, η εν λόγω εταιρεία δεν είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, όπως προβλέπεται από την παρ. Γ' του άρθρου πρώτου του Ν.4512/2013 (Α' 107).

Πέραν τούτου, με τη συνυποβληθείσα έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου υπολογίζεται η αγοραία αξία του ακινήτου κατά το έτος 2000 (βλ. σελ. 4, 15 και 16), το οποίο αποκλίνει σημαντικά από το χρόνο φορολογίας της προσβαλλόμενης πράξης διοικητικού προσδιορισμού (01/01/2024).

Επειδή, ο προσφεύγων διατείνεται ότι η επιβολή συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι αντισυνταγματική και παράνομη, διότι πρόκειται για διπλή φορολόγηση με την οποία παραβιάζεται η αρχή της ισότητας των φορολογουμένων και οδηγεί στην άνιση μεταχείριση αυτών στα φορολογικά βάρη. Ωστόσο, η επιβαλλόμενη, σύμφωνα με τις ενότητες Γ' και Ε' του άρθρου 4 του ν.4223/2013, προσαύξηση του φόρου των φυσικών προσώπων δεν αποτελεί ξεχωριστό αυτοτελή φόρο, αλλά τμήμα της συνολικής επιβάρυνσης του ΕΝΦΙΑ, η οποία καθορίζεται από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας.

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, ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Με βάση τα ανωτέρα, οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος απορρίπτονται.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την **απόρριψη** της υπ' αριθ. πρωτ. /24.05.2024 ενδικοφανούς προσφυγής του
....., με ΑΦΜ:

Φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση:

Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2024: 14.024,54€

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