



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 07/07/2025

Αριθμός Απόφασης: 2251

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α2 Επανεξέτασης

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 - Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312 350

E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 72 του Ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 58).

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 ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2017).

δ. Τη 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 Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

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

4. Την από 20/03/2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, κατοίκου Αττικής, επί της οδού, κατά της με ημερομηνία έκδοσης 09/03/2025 και αριθμό ειδοποίησης/2025 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), έτους 2025, του Διοικητή της ΑΑΔΕ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με ημερομηνία έκδοσης 09/03/2025 και αριθμό ειδοποίησης/2025 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), έτους 2025, του Διοικητή της ΑΑΔΕ, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. ΑΤΤΙΚΗΣ.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Α2 τμήματος επανεξέτασης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 20/03/2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του, **ΑΦΜ** και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

- Με τη με αριθμό ειδοποίησης/2025 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), έτους 2025, του Διοικητή της ΑΑΔΕ, καταλογίσθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 2.074,07€, ήτοι συνολικό ποσό για καταβολή ύψους 2.074,07€.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να τροποποιηθεί η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), έτους 2025, του Διοικητή της ΑΑΔΕ, προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι ο ΕΝΦΙΑ έτους 2025 είναι αυξημένος κατά το ποσό των 1.608,47€ σε σχέση με τον ΕΝΦΙΑ του έτους 2024. Ειδικότερα, ο κύριος φόρος του ΕΝΦΙΑ του έτους 2025 για το ακίνητο με αριθμό ΑΤΑΚ ανήρθε στο ποσό των 1.926,34€ εν αντιθέσει με τον κύριο φόρο του ΕΝΦΙΑ του έτους 2024, για το ίδιο ακίνητο, το οποίο ήταν 547,77€. Επιπλέον, ισχυρίζεται ότι στο σύνολο της περιουσίας του, ύψους 436.182,49€, εφαρμοστέα είναι η προσαύξηση του 5%.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει για το υπό κρίση έτος, ορίζονται τα εξής:

«1) Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2) Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3) Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται: α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και β) με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα. [η παρ. 3 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 40 ν. 4916/2022 (Α' 65), κατά δε το άρθρο 92 παρ. 4γ του αυτού νόμου ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2022 και επομένων].

4) Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5) Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου. [.....].».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, (όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει για το υπό κρίση έτος), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 4 Υπολογισμός του κύριου φόρου

Α. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.). [.....]

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

«α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€/μ2)	Φ.Ζ.	Συντελεστής βασικού φόρου (€/μ2)
0-750	1	2,00
751-1500	2	2,80
1501-2500	3	3,70
2501-3000	4	4,50
3001-3500	5	7,60
3501-4000	6	9,20
4001-4500	7	11,10
4501-5000	8	13,40
>=5001	9	16,20

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθορισθεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ) της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στον Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη

τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφέρειας.

Κτίσματα, τα οποία, με βάση τις Τιμές Ζώνης που εφαρμόζονται από την 1η Ιανουαρίου 2022, εντάσσονται στις Φορολογικές Ζώνες 2 και 3, κατατάσσονται, για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ετών 2022, 2023 και 2024, στις Φορολογικές Ζώνες 1 και 2 αντίστοιχα, εφόσον για αυτά:

α) κατά την 1η Ιανουαρίου 2021 ίσχυε το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και εντάσσονταν στις Φορολογικές Ζώνες 1 και 3 και

β) η Τιμή Ζώνης, η οποία ισχύει την 1η Ιανουαρίου 2022, απέχει από την καταληκτική Τιμή Ζώνης της αμέσως προηγούμενης Φορολογικής Ζώνης έως και πενήντα (50) ευρώ.

Κτίσματα της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας που εντάχθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2022 στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και αντιστοιχούν στη φορολογική ζώνη 2, κατατάσσονται, για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. των ετών 2022, 2023 και 2024, στη φορολογική ζώνη 1.[...]

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:

Κλίμακια συνολικής αξίας ακινήτου σε ευρώ	Συντελεστής φόρου ανά κλίμακιο 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, απομεινώνεται 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 της ακίνητης περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο, όπως αυτή υπολογίζεται βάσει της Ενότητας Ε , υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ.

Η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται για δικαιώματα επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ούτε για δικαιώματα επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Δεν επιβάλλεται ο φόρος της παρούσας Ενότητας σε δικαίωμα επί οικοπέδου με ή χωρίς κτίσμα, όταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του εν λόγω οικοπέδου δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό

(5%). Επιπλέον, το δικαίωμα επί του οικοπέδου δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή του συντελεστή φόρου ανά κλιμάκιο αξίας της παρούσας Ενότητας, λαμβάνεται όμως υπόψη για τη συνολική αξία της περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο για την παρούσα Ενότητα και την Ενότητα Ε .

Η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται για δικαιώματα επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης, που προστατεύονται από τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) και δεν καταλαμβάνονται από το πέμπτο εδάφιο, καθώς και για δικαιώματα επί κτιρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31η.12.2021 ως διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210) εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτίρια είναι προγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 1940, και για τα αναλογούνται σε αυτά ποσοστά επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

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.

β. Ο κύριος φόρος των νομικών προσώπων και των νομικών οντοτήτων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α' και του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β.

Ε. Προσαύξηση του φόρου φυσικών προσώπων ανάλογα με τη συνολική αξία της περιουσίας.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων που προκύπτει από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, προσαυξάνεται ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (650.000) ευρώ, κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από ένα εκατομμύριο και ένα λεπτό (1.000.000,01) ευρώ και άνω, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

Η προσαύξηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ. [...].».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1, 2 του Ν. 1249/1982 ορίζεται ότι:

«1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα.

[..]1Α. Συνιστάται Επιτροπή για τη σύνταξη εισήγησης για τη διαμόρφωση των ζωνών και των συντελεστών αυξομείωσης των τιμών εκκίνησης (εφεξής Επιτροπή), η οποία αποτελείται από τον

Γενικό Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, ως Πρόεδρο και μέλη τον Γενικό Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τον Πρόεδρο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), τον Προϊστάμενο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών και δύο εμπειρογνώμονες που ορίζονται από τον Υπουργό Οικονομικών.

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

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.

γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων.

Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων.»

Επειδή, εν προκειμένω, από την 1^η Ιανουαρίου 2022 εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες, δυνάμει της υπ' αριθ. 57732 ΕΞ 2021 (ΦΕΚ 2375/Β/7-6-2021) Κοινής Απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών, σύμφωνα με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και καθορίστηκαν οι συντελεστές αυξομείωσής τους.

Επειδή, για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 4 ν. 4223/2013 (όπως ίσχυαν κατά την 01.01.2025 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2025), μεταξύ άλλων και σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 41 ν. 1249/1982 περί αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και των σχετικών αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών. Εν προκειμένω, από την 01.01.2022 εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες δυνάμει της υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 (ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021) κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών.

Επειδή, η με αριθμό ειδοποίησης/2025 προσβαλλόμενη Πράξη εκδόθηκε βάσει της με αριθμό δήλωσης/2025 δήλωσης του προσφεύγοντος, στην οποία συμπεριελήφθη το σύνολο της ακίνητης περιουσίας, που είχε στην κατοχή του κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους 2025, σύμφωνα με τα δηλωθέντα από τον ίδιο περιγραφικά στοιχεία ακινήτων καθώς και τις διατάξεις του Ν.4223/2013, όπως αυτές ίσχυαν για έτος 2025 και βάσει των αντικειμενικών αξιών που διαμορφώθηκαν για το έτος αυτό σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 (ΦΕΚ Β' 2375/7.6.2021) κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών. Κατ' εφαρμογή των ως άνω διατάξεων η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας του προσφεύγοντος προσδιορίσθηκε στο ποσό των 436.182,49 ευρώ και ο φόρος στο ποσό των 2.074,07 ευρώ.

Επειδή η εκκαθάριση των δηλώσεων γίνεται αυτόματα από το σύστημα TAXIS, σύμφωνα με τα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων, όπως αυτά έχουν συμπληρωθεί από τον φορολογούμενο και σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο κατά τον υπό κρίση χρόνο φορολογίας

Επειδή, όπως επισημαίνεται στο έγγραφο απόψεων της αρμόδιας Υπηρεσίας ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, που εξέδωσε την προσβαλλόμενη πράξη ΕΝΦΙΑ, αναφέρονται τα εξής:

«[.....] Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι ο κύριος φόρος των φυσικών προσώπων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β και του φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου της Ενότητας Γ, περαιτέρω δε προσαυξάνεται/ μειώνεται ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με τις διατάξεις της Ενότητας Ε' του ως άνω άρθρου και νόμου, όπου αυτή εφαρμόζεται (παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4223/2013).

Από το 2022, με το άρθρο 43 του ν. 4916/2022, με το οποίο τροποποιήθηκε το άρθρο 4 του ν. 4223/2013, για δικαιώματα επί ακινήτων φυσικών προσώπων υπολογίζεται φόρος επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, ο οποίος προστίθεται στον κύριο φόρο εφόσον η συνολική αξία ακίνητης περιουσίας του φορολογούμενου, υπερβαίνει τις 300.000,00€.

Σύμφωνα με την Ενότητα Γ του άρθρου 4 του ν. 4223/2013 ο φόρος υπολογίζεται στη συνολική αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, όπως το δικαίωμα αυτό αναγράφεται στη δήλωση Ε9, απομειώνεται με βάση τον συντελεστή συνιδιοκτησίας της παραγράφου 3 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 και επιμερίζεται ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος και του ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου.

Σε περιπτώσεις ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους ή ψιλής κυριότητας εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας, ο οποίος ορίζεται σε 0,90.

Ο κύριος ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανά εμπράγματο δικαίωμα, προσαυξάνεται ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας ως εξής (ενότητα Γ):

Κλιμάκια συνολικής αξίας ακινήτου σε ευρώ	Συντελεστής φόρου ανά κλιμάκιο αξίας	Φόρος
0,01-400.000	0%	
400.000,01-500.000	0,20%	200
500.000,01-600.000	0,30%	500
600.000,01-700.000	0,40%	900

700.000,01-800.000	0,50%	1.400
800.000,01-900.000	0,60%	2.000
900.000,01-1.000.000	0,70%	2.700
1.000.000,01-2.000.000	0,90%	3.600
>=2.000.000,01	1,00%	

Στην υπό κρίση περίπτωση, αναφορικά με τον υπολογισμό ΕΝ.Φ.Ι.Α., έτους 2025, για το ακίνητο με ΑΤΑΚ, εκθέτουμε τα εξής:

Κύριος φόρος Κύριων χώρων : 370,15€	Φορολογητέα Αξία Κύριων Χώρων : 122.850,75€
Κύριος φόρος Βοηθητικών χώρων: 21,93€	Φορολογητέα Αξία Βοηθητικών Χώρων: 14.138,24€
Κύριος φόρος Οικοπέδου : 338,28€	Φορολογητέα Αξία Οικοπέδου: 252.565,58€

Η συνολική φορολογητέα αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας του ως άνω ακινήτου, υπολογίζεται ως εξής :

$(122.850,75 \text{ Αξία Κ.Χ.} + 14.138,24 \text{ Αξία Β.Χ} + \text{Αξία Οικοπέδου } 252.565,58) / 0,4074074$ ποσοστό συνιδιοκτησίας / 0,9 συντελεστής συνιδιοκτησίας = 1.062.421.57€.

Σύμφωνα με την κλίμακα υπολογισμού ο φόρος της ενότητας Γ' που αναλογεί στη συνολική αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας του ως άνω ακινήτου ισούται με 3.261,79€ [ήτοι 2.700 + (62.421,57€ x 0.90%) = 2.700,00€ + 561,79€]

Ακολουθώντας, ο φόρος της ενότητας Γ επί του εν λόγω ακινήτου, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 40,74074 %, ανέρχεται στο ποσό των 1.195,99 € (3.261,79 x 0,4074074 x 0,9).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, το ποσό του ΕΝ.Φ.Ι.Α για το ακίνητο με ΑΤΑΚ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κύριων και βοηθητικών χώρων, του κύριου φόρου οικοπέδου και του φόρου της ενότητας Γ, ήτοι: 370,15€ + 21,93€ + 338,28€ + 1195,99€ = 1.926,34€.

Εν όψει των προεκτεθέντων, το ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως προσδιορίστηκε με την προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου και αφορά το ακίνητο με ΑΤΑΚ, έχει ορθώς και νομίμως υπολογιστεί σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις και, ως εκ τούτου, ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος ισχυρισμός του προσφεύγοντος είναι αβάσιμος. Ομοίως απορριπτέος είναι και ο επιμέρους ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι στο σύνολο της περιουσίας του, ύψους 436.182,49€, εφαρμοστέα είναι η προσαύξηση του 5% . Και τούτο διότι η προσαύξηση της περ. α' της Ενότητας Ε του άρθρου 4 του ν.4223/2013, που επικαλείται ο προσφεύγων, εφαρμόζεται εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ, προϋπόθεση που δεν πληρούται εν προκειμένω.».

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, στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Διοίκηση υποχρεούται σε εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4223/2013, όπως ισχύουν για το υπό κρίση έτος, και οφείλει να ενεργήσει μόνο βάσει των οριζόμενων με τις εν λόγω διατάξεις.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 20/03/2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής του, **ΑΦΜ**, και την **επικύρωση** της με αριθμό ειδοποίησης/2025 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.), έτους 2025, του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

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

Έτος 2025

Ποσό οφειλής: 2.074,07 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την με αριθμό δήλωσης/2025 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του ν.4223/2013 (Α.Χ.Κ.), έτους 2025, του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ακριβές Αντίγραφο
Η/Ο Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2**

ΑΝΤΩΝΙΑ ΣΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

Σ η μ ε ί ω σ η: Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.