



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 03-07-2025

Αριθμός απόφασης: 2200

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1

Ταχ. Δ/ση: Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας: 104 40 - Αθήνα

Email: ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α. του άρθρου 72 του νέου Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 5104/2024, Α' 58).
- β. του άρθρου 10 της με αριθμό Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (ΦΕΚ 4738/τ. Β' /26-10-2020), όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει.
- γ. της με αριθμό ΠΟΛ. 1064/12-04-2017 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ 1440/τ. Β' /27-04-2017).
- δ. της με αριθμό Α. 1165/22-11-2022 απόφασης του Διοικητή της 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 6009/τ. Β' /25-11-2022).

2. Τη με αριθμό ΠΟΛ. 1069/04-03-2014 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Τη με αριθμό Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών με θέμα «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής» (ΦΕΚ 2759/τ. Β' /01-09-2016).

4. Τη με ημερομηνία κατάθεσης 10-03-2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, Α.Φ.Μ., κατοίκου, οδός αρ. Τ.Κ., κατά της με ημερομηνία έκδοσης 09-03-2025 και με αριθμό ειδοποίησης 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 ανωτέρω πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ, της οποίας ζητείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση.

6. Τις απόψεις του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Επανεξέτασης Α1, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **10-03-2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, 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 τη με αριθμό ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ, η οποία εκδόθηκε την 09-03-2025, βάσει της με αριθμό δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2025 της προσφεύγουσας, προέκυψε σε βάρος της, για συνολική αξία ακίνητης περιουσίας ύψους 379.173,07€, συνολικό οφειλόμενο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους 817,08€, το οποίο αποτελείται από κύριο φόρο ύψους 907,87€, ο οποίος μειώθηκε βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας κατά ποσοστό 10%, ήτοι κατά ποσό ύψους 90,79€, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2Α του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να ακυρωθεί, άλλως να τροποποιηθεί η ως άνω προβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ ως προς τον κύριο φόρο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προσδιορίστηκε σε βάρος της για το ακίνητό της με Α.Τ.ΑΚ....., ισχυριζόμενη ότι το ποσό του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί στο εν λόγω ακίνητό της αυξήθηκε αδικαιολόγητα για το έτος 2025 κατά 56,58€ σε σχέση με το αντίστοιχο ποσό για τα έτη 2024 και 2023, και πιο συγκεκριμένα από 176,01€ (για καθένα από τα έτη 2023 και 2024) σε 232,59€ (για το έτος 2025), ενώ όλα τα στοιχεία του ακινήτου (τιμή ζώνης, αντικειμενική αξία, τ.μ., κ.λπ.) παρέμειναν αμετάβλητα.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 1 «Αντικείμενο του φόρου» του Ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, 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 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 στο φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.

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, με τις διατάξεις του άρθρου 4 «Υπολογισμός του κύριου φόρου» του Ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως αυτό 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.

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' εξουσιοδότηση του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1^η 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 (€/μ ²)	Φ.Ζ.	Συντελεστής βασικού φόρου (€/μ ²)
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 καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί 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 1^η 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 1^η 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 1^η 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 1^η 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.

...

Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα και γήπεδα

...

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 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, όπως το δικαίωμα αυτό αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, απομειώνεται με βάση το 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 στο 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) 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, με τις διατάξεις του άρθρου 6 «Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης» του Ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, 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.

...

Με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζονται η μηχανογραφική σύνθεση των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία και ο τρόπος αποκατάστασης λαθών και ελλείψεων σε στοιχεία ακινήτων των σχετικών δηλώσεων και σε δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα οποία επέχουν θέση τροποποιητικής δήλωσης, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και ο τρόπος υποβολής τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία διαδικασία και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια απόφαση, και κατόπιν ανάλυσης κινδύνου, μπορεί να αναπροσαρμόζεται το ποσό μείωσης φόρου σε συνέχεια τροποποιητικής δήλωσης, για το οποίο διενεργείται έλεγχος της Φορολογικής Διοίκησης.

...

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 4 και 5 του παρόντος.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 43 «Μεταβολές στον υπολογισμό του κύριου φόρου - Τροποποίηση άρθρου 4 Ν. 4223/2013» του Ν. 4916/2022 (Α' 65), όπως αυτές ίσχυαν για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. έτους 2022:

«2. Στο τέλος της περ. α' της παρ. 2 της Ενότητας Α' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013 προστίθενται δύο εδάφια ως εξής:

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

α) κατά την 1^η 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 1^η 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 1^η Ιανουαρίου 2022 στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και αντιστοιχούν στη φορολογική ζώνη 2, κατατάσσονται, για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. του έτους 2022, στη φορολογική ζώνη 1”.».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 «Υπολογισμός του κύριου Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.) έτους 2023 - Τροποποίηση της περ. α' παρ. 2 Ενότητας Α' άρθρου 4 Ν. 4223/2013» του Ν. 5036/2023 (Α' 77), όπως αυτές ίσχυαν για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. των ετών 2022 και 2023:

«Τα εδάφια πέμπτο και έκτο της περ. α' της παρ. 2 της Ενότητας Α' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013 (Α' 287) τροποποιούνται ως προς την επέκταση της απαλλαγής και για το έτος 2023, και διαμορφώνονται ως εξής:

...».

Επειδή, με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 68 «Απαλλαγή από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων - Επέκταση της κατ' εξαίρεση κατάταξης σε Φορολογικές Ζώνες - Τροποποίηση παρ. 7Ε άρθρου 3 και περ. α' παρ. 2 Ενότητας Α' άρθρου 4 Ν. 4223/2013» του Ν. 5100/2024 (Α' 49), όπως αυτές ισχύουν για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. των ετών 2022, 2023 και 2024, ορίζεται ότι:

«2. Το τέταρτο και το πέμπτο εδάφιο της περ. α' της παρ. 2 της Ενότητας Α' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, περί υπολογισμού του κύριου φόρου για τα κτίσματα, τροποποιούνται ως προς την επέκταση και στο έτος 2024 της κατ' εξαίρεση κατάταξης σε Φορολογικές Ζώνες, και η περ. α' διαμορφώνεται ως εξής:

...».

Επειδή, από τις προπαρατεθείσες διατάξεις προκύπτει ότι ο προσδιορισμός του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. έτους 2025 διαφοροποιείται όσον αφορά στον υπολογισμό του εν λόγω φόρου κατά τα έτη 2022, 2023 και 2024, καθώς οι προϊσχύσασες διατάξεις του άρθρου 43 παρ. 2 του Ν. 4916/2022 προέβλεπαν την κατ' εξαίρεση κατάταξη κτισμάτων σε φορολογικές ζώνες για το έτος 2022 και, ακολούθως, με τις επίσης προϊσχύσασες διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 5036/2023 και, εν συνεχεία, τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 2 του Ν. 5100/2024, επεκτάθηκε η κατ' εξαίρεση κατάταξη κτισμάτων σε φορολογικές ζώνες και στα έτη 2023 και 2024, αντίστοιχα. Συγκεκριμένα, ακίνητα που εντάσσονταν στις Φορολογικές Ζώνες 2 και 3 κατατάχθηκαν για τον

υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις Φορολογικές Ζώνες 1 και 2, αντίστοιχα, με μικρότερο συντελεστή βασικού φόρου (ήτοι 2,00€/μ² αντί 2,80€/μ² και 2,80€/μ² αντί 3,70€/μ², αντίστοιχα). Αντιθέτως, για το έτος 2025, δεδομένου ότι δεν ισχύει, ούτε και επεκτάθηκε εκ νέου η κατ' εξαίρεση κατάταξη κτισμάτων σε φορολογικές ζώνες, ο κύριος φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζεται με βάση το συντελεστή βασικού φόρου ανά φορολογική ζώνη, όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. α' της παρ. 2 της Ενότητας Α' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013 (οι οποίες κατά τα προηγούμενα έτη 2022, 2023 και 2024 δεν εφαρμόζονταν βάσει των ανωτέρω διατάξεων των Ν. 4916/2022, Ν. 5036/2023 και Ν. 5100/2024, αντίστοιχα).

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της κρινόμενης υπόθεσης, το ακίνητο της προσφεύγουσας με Α.Τ.ΑΚ. εντάσσεται στη Φορολογική Ζώνη 3 (Τιμή Ζώνης: 1.550€ - Συντελεστής βασικού φόρου: 3,70€/μ²). Εντούτοις, σύμφωνα με τα ανωτέρω, για τα έτη 2022, 2023 και 2024 το εν λόγω ακίνητό της κατατάχθηκε στη Φορολογική Ζώνη 2, με συντελεστή βασικού φόρου 2,80€/μ², καθώς πληρούνταν οι τιθέμενες από τις (εκάστοτε ισχύουσες) προπαρατεθείσες διατάξεις προϋποθέσεις και συγκεκριμένα: α) κατά την 1^η Ιανουαρίου εκάστου από τα ως άνω έτη (2022-2024) το ακίνητο αυτό εντασσόταν στη Φορολογική Ζώνη 3 και β) η Τιμή Ζώνης, η οποία ίσχυε την 1^η Ιανουαρίου 2022 (ήτοι εν προκειμένω 1.550€), απέχει από την καταληκτική Τιμή Ζώνης της αμέσως προηγούμενης Φορολογικής Ζώνης έως και πενήντα (50) ευρώ.

Επειδή, συνεπώς, λόγω της μεταβολής του συντελεστή βασικού φόρου στο ως άνω ακίνητο της προσφεύγουσας από 2,80€/μ² (κατά τα έτη 2024 και 2023) σε 3,70€/μ² (κατά το έτος 2025), ο αναλογών σε αυτό κύριος φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2025 ανήλθε στο ποσό των 232,59€ έναντι του αντίστοιχου προσδιορισθέντος ποσού κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2024 και 2023 ύψους 176,01€.

Επειδή, εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2025 για το εν λόγω ακίνητο της προσφεύγουσας έλαβε χώρα ορθώς, καθώς πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα περιγραφικά του στοιχεία (ήτοι επιφάνεια κύριων χώρων, είδος εμπράγματου δικαιώματος και ποσοστό συνιδιοκτησίας κ.λπ.), όπως αυτά εμφανίζονται στη με αριθμό δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2025, η οποία συντέθηκε μηχανογραφικά από την ΑΑΔΕ βάσει της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) της προσφεύγουσας, και κατ' εφαρμογή των ισχυόντων κλιμακίων και συντελεστών των πινάκων των Ενοτήτων Α' και Γ' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει (ήτοι τιμή ζώνης, συντελεστής παλαιότητας, ορόφου, επιφάνειας κ.α.).

Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Διοίκηση υποχρεούται σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4223/2013, όπως ισχύουν για το υπό κρίση έτος (2025), και οφείλει να ενεργήσει μόνο βάσει των οριζόμενων με τις εν λόγω διατάξεις.

Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **10-03-2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της με Α.Φ.Μ. και την **επικύρωση** της με ημερομηνία έκδοσης 09-03-2025 και με αριθμό ειδοποίησης πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Η φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης με βάση την παρούσα απόφαση:

Έτος 2025

Ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 817,08€

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με τη με ημερομηνία έκδοσης 09-03-2025 και με αριθμό ειδοποίησης πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) (Α.Χ.Κ.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στην υπόχρεη.

Ακριβές Αντίγραφο

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

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

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1**

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ

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.