



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 07/07/2025

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

Αριθμός απόφασης: 2281

ΤΜΗΜΑ : Α6 Επανεξέτασης
Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8,
Αθήνα
Ταχ. Κώδικας : 104 40
Τηλέφωνο : 213 1312351
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

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. 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 Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009).

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

3. Την υπ' αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 (ΦΕΚ Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 12-03-2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσα ενδικοφανή προσφυγή της, με ΑΦΜ, κατοίκου, οδός, Τ.Κ....., κατά της με αριθμό ειδοποίησης/09-03-2025 (αριθμό δήλωσης) Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/2013, έτους 2025, της ΑΑΔΕ.

5. Την ως άνω προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας ζητείται η τροποποίηση.

6. Την από 05-05-2025 έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α6, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από **12-03-2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της, με **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 με αριθμό ειδοποίησης/09-03-2025 (αριθμό δήλωσης) Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/2013, έτους 2025, της ΑΑΔΕ, καταλογίστηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος, ποσού 258,82 € μείον έκπτωση βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας, ποσού 51,76 €, ήτοι συνολικό ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους 207,06 €.

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης. Συγκεκριμένα, ισχυρίζεται ότι η αξία του οικοπέδου της που βρίσκεται στην περιοχή του, οδός, ανέρχεται στο ποσό των 74.529,00 € και όχι στο ποσό των 148.720,00 €, όπως λανθασμένα αναγράφεται στην προσβαλλόμενη πράξη. Περαιτέρω, προβάλλει ότι εξαιτίας της ως άνω λανθασμένης αναγραφής της αξίας του ακινήτου της χάνεται η μείωση ποσοστού 50% επί του οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Προς επίρρωση των παραπάνω προσκομίζει σχετικά έγγραφα υπολογισμού της αξίας του εν λόγω οικοπέδου.

Σημειώνεται ότι η προσφεύγουσα δεν υπέβαλε την παρούσα ενδικοφανή προσφυγή σύμφωνα με την με αριθμό Α.1165/2022 Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, καθώς δεν υπεβλήθη σώμα ενδικοφανούς προσφυγής φέρον ψηφιακή βεβαίωση εγγράφου μέσω του gon.gr. Ωστόσο, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης κρίνεται σκόπιμη η εξέτασή της.

Επειδή, με τις διατάξεις του **άρθρου 1** του ν.4223/2013 (ΦΕΚ Α΄ 287 - ΕΝ.Φ.Ι.Α.), όπως αυτό ισχύει μετά την τροποποίησή του με το **άρθρο 40** του ν.4916/2022, ορίζεται, μεταξύ άλλων, 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,...

...

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που

τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

...».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ίδιου ως άνω νόμου, όπως αυτό ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 43 του ν.4916/2022, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι:

«...

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.

1. Ειδικότερα, για τα οικοπέδα:

...

γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου.

...

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΄.

...».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ίδιου ως άνω νόμου, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 45 του ν.4916/2022, ορίζεται, μεταξύ άλλων, 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 ...

...

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.

...

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, με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ίδιου ως άνω νόμου, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν.4916/2022, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι:

«1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή την σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βεβαιώθηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος.

Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4172/2013 (Α' 167) και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ.2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή συμβιών και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85.000) ευρώ για τον άγαμο, των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή την σύζυγό του ή συμβιούντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

...

Επειδή, στην από 05-05-2025 έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Απτικής αναγράφονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«...

Εν προκειμένω, για το ακίνητο με ΑΤΑΚ, λεκτέα τα εξής:

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ενότητας Β' παρ. 1 περ. γ' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου.

Εν όψει των ανωτέρω, η φορολογητέα αξία του ως άνω οικοπέδου υπολογίζεται ως ακολούθως:

- 0,8 (συντελεστής οικοπέδου) X 1.100,00 (συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου) X 1 (συντελεστής πρόσοψης) X 169 (επιφάνεια του οικοπέδου) = 148.720,00 (ΣΧΕΤ. 2).

Επιπροσθέτως, όπως προαναφέρθηκε, ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας στον ΕΝ.ΦΙ.Α. διαφέρει από την αντικειμενική αξία ενός ακινήτου που μεταβιβάζεται, σύμφωνα με τον ν. 1249/1982, την οποία επικαλείται η προσφεύγουσα προσκομίζοντας και το σχετικό φύλλο αξίας υπολογισμού οικοπέδου. Εξάλλου και σε κάθε περίπτωση, δέον να επισημανθεί ότι στο ως άνω φύλλο αξίας υπολογισμού οικοπέδου, η προσφεύγουσα έχει λανθασμένα δηλώσει τιμή ζώνης 1.100,00 και συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου 315,00 ενώ η τιμή ζώνης για το εν λόγω ακίνητο είναι 1.850,00 και η συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου 1.100,00 (ΣΧΕΤ. 2). Σημειωτέον δε ότι τα ως άνω στοιχεία (ήτοι η τιμή ζώνης και η τιμή εκκίνησης οικοπέδου) προέκυψαν μετά τον εντοπισμό του ακινήτου από την ίδια την προσφεύγουσα και βάσει όσων δήλωσε κατά την υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9).

Συνεπώς, ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας του επίμαχου οικοπέδου έγινε ορθώς και συννόμως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 4223/2013 και με βάση τα στοιχεία που η ίδια η προσφεύγουσα καταχώρισε στη δήλωση περιουσιακής κατάστασης. Ως εκ τούτου, οι περί του αντιθέτου προβαλλόμενοι ισχυρισμοί είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι.

...».

Επειδή, η υπηρεσία μας κάνει δεκτές τις απόψεις του ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής.

Επειδή επιπλέον, η έκπτωση επί του οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%), κατ' άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 4223/2013, χορηγείται από τη Φορολογική Διοίκηση σε περίπτωση που διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι τιθέμενες από τις εν λόγω διατάξεις προϋποθέσεις. Εν προκειμένω, δεδομένου ότι η αξία της ακίνητης περιουσίας της προσφεύγουσας ανέρχεται σε 148.720,00 ευρώ, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των εν λόγω διατάξεων, που ορίζουν, μεταξύ άλλων, ότι η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85.000) ευρώ για τον άγαμο και το σύνολο των κτισμάτων τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²).

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 ΕΝ.Φ.Ι.Α., η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν.4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του ν.4916/2022, μεταξύ άλλων και 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, εν προκειμένω, από την 1η Ιανουαρίου 2022 εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες, δυνάμει της υπ' αριθ. 57732 ΕΞ 2021/18-05-2021 Κοινής Απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού 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, 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.

Επειδή, η με αριθμό ειδοποίησης προσβαλλόμενη πράξη ορθώς εκδόθηκε βάσει της με αριθμό/2025, υποβληθείσας από την προσφεύγουσα, δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4223/2013, ως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν.4916/2022.

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από **12-03-2025** και με αριθμό πρωτοκόλλου ηλεκτρονικώς υποβληθείσας ενδικοφανούς προσφυγής της, με **ΑΦΜ** και την επικύρωση της με αριθμό ειδοποίησης/09-03-2025 (αριθμό δήλωσης)
Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/2013, έτους 2025, της ΑΑΔΕ.

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Ποσό οφειλής: 207,06 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την από 09-03-2025 και με αριθμό ειδοποίησης Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/2013 (ΑΧΚ), έτους 2025, της ΑΑΔΕ.

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στην υπόχρεη.

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

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ Α6 ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ**

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

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.