



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 15-07-2025

Αριθμός απόφασης: 2404

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α1

Ταχ. Δ/ση: Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας: 104 40 - Αθήνα

Email: ded.ath@aaede.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 19-03-2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, Α.Φ.Μ., κατοίκου Αττικής, 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 **19-03-2025** 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 1.131.372,26€, συνολικό οφειλόμενο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους 5.899,07€, το οποίο αποτελείται από κύριο φόρο ύψους 4.915,89€, ο οποίος προσαυξήθηκε βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας κατά ποσοστό 20%, ήτοι κατά ποσό ύψους 983,18€, σύμφωνα με τις διατάξεις της Ενότητας Ε' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά:

- να γίνει δεκτή η κρινόμενη ενδικοφανής προσφυγή της,
- να ακυρωθεί, άλλως να τροποποιηθεί η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ κατά το μέρος, με το οποίο επιβλήθηκε κύριος φόρος (όπως αυτός προσδιορίστηκε, κατά περίπτωση, με βάση τις Ενότητες Β' και Γ' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως ισχύει), καθώς και προσαύξηση της Ενότητας Ε' του ίδιου άρθρου για τα απαλλασσόμενα του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ακίνητα, των οποίων έχει την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας 25% εξ αδιαιρέτου, με Α.Τ.ΑΚ. (επιφάνειας 16.543,75 τ.μ.),(επιφάνειας 5.428,97 τ.μ. και κατά στρογγυλοποίηση 5.429,00 τ.μ.) και (επιφάνειας 349,03 τ.μ.) και να επανυπολογιστεί το τελικό ποσό της οφειλής χωρίς να επιβληθεί φόρος για τα ακίνητα αυτά, άλλως και επικουρικώς να ακυρωθεί/τροποποιηθεί η ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ τουλάχιστον κατά το μέρος, με το οποίο επιβλήθηκε κύριος φόρος (όπως αυτός προσδιορίστηκε, κατά περίπτωση, με βάση τις Ενότητες Β' και Γ' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως ισχύει), καθώς και προσαύξηση της Ενότητας Ε' του ίδιου άρθρου, για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ., εμβαδού 349,03 τ.μ., που έχει ρυμοτομικά απαλλοτριωθεί για κοινόχρηστο χώρο και για τα ρυμοτομικά δεσμευμένα για κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς σκοπούς τμήματα εμβαδού 10.796,26 τ.μ. και 2.763,44 τ.μ., αντίστοιχα, των ακινήτων με Α.Τ.ΑΚ. (συνολικής επιφάνειας 16.543,75 τ.μ.) και (συνολικής επιφάνειας 5.428,97 τ.μ. και κατά στρογγυλοποίηση 5.429,00 τ.μ.),
- να ακυρωθεί η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ κατά το μέρος που, για την εφαρμογή των διατάξεων της Ενότητας Ε' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 43 παρ. 4 του Ν. 4916/2022, συνυπολογίστηκε στην αξία της ακίνητης περιουσίας, για τον προσδιορισμό του ποσοστού προσαύξησης του φόρου, η αξία των δικαιωμάτων αφενός μεν επί των με Α.Τ.ΑΚ. και

ακινήτων, αφετέρου δε επί του με Α.Τ.ΑΚ. απαλλασσόμενου του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. ακινήτου,

- να ακυρωθεί, σε κάθε περίπτωση, η ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ κατά το μέρος που με αυτήν επιβλήθηκε, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της Ενότητας Γ' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 43 του Ν. 4916/2022, πρόσθετος κύριος φόρος για τα ακίνητα με Α.Τ.ΑΚ....., αλλά και για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ.(επιφάνειας 2.860,48 τ.μ.), και
- να της επιστραφεί κάθε ποσό φόρου που καταβλήθηκε αχρεώστητα, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:
 - Επί του ακινήτου της με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 16.543,75 τ.μ.: α) τμήμα εμβαδού 5.147,41 τ.μ. είναι ρυμοτομικά δεσμευμένο ως κοινωφελής χώρος (εκπαίδευση), β) τμήματα εμβαδού 5.648,85 τ.μ. είναι δεσμευμένα ρυμοτομικά για κοινόχρηστους χώρους και γ) λοιπά τμήματα συνολικού εμβαδού 5.747,49 τ.μ. δεν είναι οικοδομήσιμα αφού δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή πολεοδομικά η κατά προορισμό χρήση τους και θα καταστούν οικοδομήσιμα μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
 - Επί του ακινήτου της με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 5.428,97 τ.μ. (και κατά στρογγυλοποίηση 5.429,00 τ.μ.): α) τμήματα συνολικού εμβαδού 2.763,44 τ.μ. (= 680,19 τ.μ. + 2.083,25 τ.μ.) είναι δεσμευμένα ρυμοτομικά για κοινόχρηστους χώρους και β) λοιπά τμήματα συνολικού εμβαδού 2.665,54 τ.μ. δεν είναι οικοδομήσιμα αφού δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή πολεοδομικά η κατά προορισμό χρήση τους και θα καταστούν οικοδομήσιμα μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
 - Το ακίνητό της με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 349,03 τ.μ., το οποίο αποτελεί τμήμα συνολικής ιδιοκτησίας επιφάνειας 3.209,51 τ.μ., είναι δεσμευμένο ρυμοτομικά για κοινόχρηστους χώρους χωρίς να έχει συνταχθεί νέα πράξη εφαρμογής. Για το δε εναπομείναν τμήμα (σχετ. Α.Τ.ΑΚ.) επιφάνειας 2.860,48 τ.μ. [όπως αυτό προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης από συνολική ιδιοκτησία επιφάνειας 3.209,51 τ.μ. του ως άνω ρυμοτομούμενου τμήματος επιφάνειας 349,03 τ.μ. (Α.Τ.ΑΚ.)] έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.
 - Το ακίνητό της με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 3.657,17 τ.μ. είναι δεσμευμένο ρυμοτομικά για κοινωφελή σκοπό (ανέγερση Γυμνασίου - Λυκείου), αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα η διαδικασία (δεν έχει εκδοθεί ΦΕΚ) για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε συμμόρφωση με τη με αριθμό/11-06-2020 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης και τη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου. Εντούτοις, η Διοίκηση αναγνώρισε ότι αυτό απαλλάσσεται του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013.
 - Έχει δηλώσει τα ως άνω ακίνητα (με Α.Τ.ΑΚ.) με τον κωδικό «2» στη στήλη «Ειδικών Συνθηκών» και, επιπλέον, το ακίνητό της με Α.Τ.ΑΚ. με τον κωδικό «4» στη στήλη «Ειδική Κατηγορία Ακινήτου» σύμφωνα και με τις σχετικές οδηγίες της ΠΟΛ. 1237/2014. Το δε εναπομείναν τμήμα επιφάνειας 2.860,48 τ.μ. [όπως αυτό προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης από συνολική ιδιοκτησία επιφάνειας 3.209,51 τ.μ. του ως άνω ρυμοτομούμενου τμήματος επιφάνειας 349,03 τ.μ. (Α.Τ.ΑΚ.)] δηλώθηκε από

την ίδια σε χωριστή γραμμή, χωρίς κωδικό ειδικών συνθηκών, αφού έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής (σχετ. Α.Τ.ΑΚ.....).

- Μη νόμιμη και αντισυνταγματική η επιβολή ΕΝ.Φ.Ι.Α. όσον αφορά στα ανωτέρω με Α.Τ.ΑΚ. ακίνητα, τα οποία εμπίπτουν στην περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013.
- Μη νόμιμη η επιβολή προσαύξησης του κυρίου φόρου σε ποσοστό 20% με συνυπολογισμό στη συνολική αξία της περιουσίας της αξίας των δικαιωμάτων επί ακινήτων που απαλλάσσονται του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (και συγκεκριμένα αφενός μεν επί των ως άνω με Α.Τ.ΑΚ. ακινήτων, αφετέρου δε επί του ανωτέρω με Α.Τ.ΑΚ. ακινήτου) - Αντισυνταγματικότητα των διατάξεων της Ενότητας Ε' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 43 του Ν. 4916/2022, στο μέτρο που δεν εξαιρούν από τη συνολική αξία της περιουσίας (επί τη βάση της οποίας προσδιορίζεται το ποσοστό προσαύξησης του φόρου) την αξία των δικαιωμάτων επί των εν λόγω ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στις περ. α' και β' της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013, οπότε και απαλλάσσονται του ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς οι διατάξεις αυτές της Ενότητας Ε' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013 όχι μόνο έρχονται σε αντίθεση προς τις τελευταίες διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν. 4223/2013, που ορίζουν ότι απαλλάσσονται του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (ήτοι του κύριου φόρου και της προσαύξησης) τα εν λόγω, τελούντα υπό ειδικές συνθήκες, ακίνητα, αλλά αντίκεινται ευθέως και προς τα άρθρα 4 παρ. 5 και 17 του Συντάγματος, αλλά και προς το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α..
- Μη νόμιμη, σε κάθε περίπτωση, η επιβολή πρόσθετου κυρίου φόρου για τα ως άνω με Α.Τ.ΑΚ. ακίνητα, αλλά και για το ανωτέρω με Α.Τ.ΑΚ. ακίνητο - Αντισυνταγματικότητα των διατάξεων της Ενότητας Γ' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 43 του Ν. 4916/2022, καθώς οι ρυθμίσεις των εν λόγω διατάξεων αντίκεινται στις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 και 5 του Συντάγματος, σε συνδυασμό με το άρθρο 78 παρ. 1 αυτού, αφού εισάγουν διαφοροποιήσεις ως προς τη φορολογική επιβάρυνση, με υπέρμετρη φορολόγηση ορισμένων μόνο φορολογουμένων, κατά παράβαση της αρχής της ισότητας και της ειδικότερης αρχής της φοροδοτικής ικανότητας, που επιβάλλει την ίση συμμετοχή στα δημόσια βάρη, αναλόγως της συνολικής αξίας της κατεχόμενης ακίνητης περιουσίας.

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:

«...

Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα 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 οικόπεδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€/μ²)	Φ.Ζ.	Συντελεστής φόρου (€/μ²)
0,01-6,00	1	0,0037
6,01-20,00	2	0,0075
20,01-50,00	3	0,0125
50,01-75,00	4	0,0185
75,01-100,00	5	0,0375
100,01-150,00	6	0,0750
150,01-200,00	7	0,1850
200,01-300,00	8	0,2470
300,01-400,00	9	0,3700
400,01-600,00	10	0,5550
600,01-800,00	11	0,7400
800,01-900,00	12	0,9900

900,01-1000,00	13	1,2500
1000,01-1500,00	14	1,6000
1500,01-2000,00	15	2,3500
2000,01-3000,00	16	3,7000
3000,01-4000,00	17	4,9500
4000,01-5000,00	18	7,4000
≥ 5000,01	19	9,2500

β) Η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του.

...

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 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 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, με τις διατάξεις του άρθρου 7 «Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου» του Ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι:

«1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται **έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%)** στο 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 το 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.

2. Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

...

2Α. Στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων, που προκύπτει από την εφαρμογή του άρθρου 4, χορηγείται μείωση ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, η οποία υπόκειται σε φόρο κατά το άρθρο 4, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε του άρθρου 4, ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ, κατά ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και

ε) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας για την εφαρμογή της παρούσας δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.».

Επειδή, στη με αριθμό ΠΟΛ. 1237/11-11-2014 εγκύκλιο της Γ.Γ.Δ.Ε. με θέμα «Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1^η Ιανουαρίου 2014» αναφέρεται ότι:

«ΠΙΝΑΚΑΣ 2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

...

Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάστασή του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική

απαλλοτρίωση. Επισημαίνεται ότι, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αναγράφεται σε μία γραμμή το οικοπέδο, το οποίο απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής.

...

ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας ειδικών συνθηκών, στην οποία κατατάσσεται το ακίνητο ως εξής:

ΚΩΔ.	
1	Κτίσματα, τα οποία τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
2	Οικόπεδο, το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
3	Διατηρητέο κτίσμα, εφόσον έχει εκδοθεί η σχετική πράξη και έχει δημοσιευθεί σε Φ.Ε.Κ..

...

ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Αναγράφεται αντίστοιχα:

ΚΩΔ.	
...	...
4	Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.
...	...

...».

Επειδή, η πρόβλεψη αυτή στη με αριθμό ΠΟΛ. 1237/11-11-2014 εγκύκλιο της Γ.Γ.Δ.Ε. έγινε προκειμένου να δοθεί λύση στον τρόπο με τον οποίο τα συγκεκριμένα ακίνητα, τα οποία δεν είναι αγροτεμάχια, θα μπορέσουν να καταχωρηθούν στο σύστημα ως ιδιαίτερη κατηγορία οικοπέδων, διαφορετική από τα υπόλοιπα αστικά ακίνητα.

Επειδή, εν προκειμένω, η προσφεύγουσα έχει δηλώσει, για τα τέσσερα (4) ακίνητά της με Α.Τ.ΑΚ., στη στήλη «Ειδικών Συνθηκών» τον κωδικό «2» (οικόπεδο, το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής), ενώ ειδικά για το ακίνητό της με Α.Τ.ΑΚ. (επιφάνειας 3.657,17 τ.μ.) έχει δηλώσει, επιπλέον, στη στήλη «Ειδική Κατηγορία Ακινήτου» τον κωδικό «4» (ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης). Επιπλέον, το δε ακίνητό της με Α.Τ.ΑΚ. έχει δηλωθεί από την ίδια χωρίς κωδικό ειδικών συνθηκών (αφού έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής).

Επειδή, η εκκαθάριση της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. πραγματοποιείται αυτόματα από το σύστημα Τaxis σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν συμπληρωθεί από την ίδια την προσφεύγουσα και το προαναφερθέν νομικό πλαίσιο.

Επειδή, ειδικότερα, ο υπολογισμός του κύριου φόρου για τα υπό κρίση ακίνητα της προσφεύγουσας, καθώς και της προσαύξησης του φόρου ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας της, πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων της, 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 Β', Γ' και Ε' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.

Επειδή, με τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 3 «Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.» του Ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως ισχύουν για το υπό κρίση έτος (2025), ορίζεται ότι:

«2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%). Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων μπορεί να καθορίζονται περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης.

Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

3. Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.».

Επειδή, στη με αριθμό ΠΟΛ. 1248/02-12-2014 εγκύκλιο της Γ.Γ.Δ.Ε. με θέμα «Απαιτούμενα παραστατικά για τη χορήγηση απαλλαγών ή μειώσεων από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014» αναφέρεται ότι:

«Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται στην υπηρεσία μας αναφορικά με το θέμα, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

1.α. Για τη χορήγηση των απαλλαγών ή μειώσεων που προβλέπονται στην περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013 (πλήρης ή μερική απαγόρευση χρήσης ακινήτου), απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια δημόσια ή διοικητική αρχή, με την οποία

αποδεικνύεται ότι υφίσταται μερική ή ολική απαγόρευση χρήσης του ακινήτου. Στη βεβαίωση θα πρέπει να αναφέρονται, εκτός από τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου, για το οποίο υπάρχει ολική ή μερική απαγόρευση χρήσης, ο αριθμός και η ημερομηνία της απόφασης δέσμευσης, το είδος της απαγόρευσης και ότι η απαγόρευση αυτή υφίστατο κατά την 1^η Ιανουαρίου 2014.

...».

Επειδή, με τη με αριθμό Α. 1272/08-07-2019 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα «Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου - Τροποποίηση και κωδικοποίηση της ΠΟΛ. 1163/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 1711)» (ΦΕΚ Β' 2936/12-07-2019) ορίζεται ότι:

«Τροποποιούμε, συμπληρώνουμε και κωδικοποιούμε την ΠΟΛ. 1163/2015 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 1711) ως ακολούθως:

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των απαλλαγών ή εκπνώσεων από τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

1. Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις των άρθρων 3 έως και 5 του Ν. 4223/2013 εκπνώσεων ή απαλλαγών, οι οποίες δεν χορηγήθηκαν με τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου, πλην της εφαρμογής της περίπτωσης ε' της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου Νόμου, είναι ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. της αρχικά εκδοθείσας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

...

Άρθρο 2

Διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών ή εκπνώσεων των άρθρων 3 έως και 5 του Ν. 4223/2013, πλην της εφαρμογής της περίπτωσης ε' της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου Νόμου

1. Για την απαλλαγή ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ακίνητο έχει υπαχθεί σε φόρο, ενώ απαλλάσσεται, απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 της παρούσας, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1, με συνυποβαλλόμενα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να ισχύουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται ανά αιτία χορήγησης της έκπτωσης ή απαλλαγής.

...

7. Για τη χορήγηση απαλλαγής ή έκπτωσης από το φόρο σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, η οποία δεν αναφέρεται στο υπόδειγμα 1, υποβάλλεται το συνημμένο στην παρούσα απόφαση υπόδειγμα 1Α, το οποίο επέχει θέση δήλωσης, συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.

...

8. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου, η οποία κοινοποιείται από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται ηλεκτρονικά στο λογαριασμό του φορολογουμένου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο (www.aade.gr).

9. Εφόσον η αίτηση δεν γίνεται αποδεκτή, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

...

Άρθρο 4

Διαδικασία διόρθωσης φορολογητέας αξίας ακινήτου

1. Σε περιπτώσεις αμφισβήτησης της φορολογητέας αξίας ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων, όπως έχει προσδιοριστεί στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου, και εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου είναι ορθά, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει στον αρμόδιο για τη δήλωση Προϊστάμενο Δ.Ο. Υ. αίτηση σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 6.

2. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή, εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η οποία κοινοποιείται ηλεκτρονικά κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται στο λογαριασμό του φορολογούμενου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο στο TAXISnet.

3. Εφόσον η αίτηση δεν γίνεται αποδεκτή, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

4. Στις περιπτώσεις στις οποίες η φορολογητέα αξία ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων δεν είναι ορθή λόγω λάθους της βάσης δεδομένων του Υπουργείου Οικονομικών, ο αρμόδιος για τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ενημερώνει τη Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου, η οποία εγκρίνει τη διόρθωση της βάσης δεδομένων από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης ΑΑΔΕ (Δ.ΗΛΕ.Δ.), ώστε να πραγματοποιηθεί στη συνέχεια ορθή εκκαθάριση του φόρου.

...».

Επειδή, εν προκειμένω, η προσφεύγουσα, με την κρινόμενη ενδικοφανή προσφυγή της, ουσιαστικά ζητά τη νέα εκκαθάριση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2025 για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ., και δη για τα τμήματα αυτού, συνολικού εμβαδού 10.796,26 τ.μ., που είναι δεσμευμένα ρυμοτομικά για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ. και δη για τα τμήματα αυτού, συνολικού εμβαδού 2.763,44 τ.μ., που είναι δεσμευμένα ρυμοτομικά για κοινόχρηστους χώρους, και για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ. εμβαδού 349,03 τ.μ. που είναι δεσμευμένο ρυμοτομικά για κοινόχρηστους χώρους, καθώς και για τα υπόλοιπα τμήματα των με Α.Τ.ΑΚ. και ακινήτων (επιφάνειας των τμημάτων αυτών 5.747,49 τ.μ. και 2.665,54 τ.μ., αντίστοιχα), τα οποία είναι μη οικοδομήσιμα λόγω μη κύρωσης της πράξης εφαρμογής και δεν είναι δυνατή η κατά προορισμό χρήση τους, με σκοπό εν τέλει την πλήρη απαλλαγή των εν λόγω ακινήτων.

Επειδή, επιπλέον, προς επίρρωση των ισχυρισμών της, με την υπό κρίση ενδικοφανή της προσφυγή, η προσφεύγουσα συνυπέβαλε:

- το με αριθμό πρωτοκόλλου/01-07-2020 έγγραφο (ορθή επανάληψη της 20-07-2020) του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης ΥΔΟΜ του Δήμου με συνημμένο το από μηνός Σεπτεμβρίου του έτους 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού, από το οποίο προκύπτει ότι για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 16.543,75 τ.μ. «δεν έχει κυρωθεί μέχρι σήμερα πράξη εφαρμογής», το οποίο εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με το με αριθμό πρωτοκόλλου/13-01-2025 έγγραφο της ίδιας ως άνω Υπηρεσίας,
- το με αριθμό πρωτοκόλλου/29-06-2020 έγγραφο (ορθή επανάληψη της 14-07-2020) του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης ΥΔΟΜ του Δήμου με

- συνημμένο το από μηνός Σεπτεμβρίου του έτους 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού, από το οποίο προκύπτει ότι για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ.επιφάνειας 5.428,97 τ.μ. (και κατά στρογγυλοποίηση 5.429,00 τ.μ.) «δεν έχει κυρωθεί μέχρι σήμερα πράξη εφαρμογής», το οποίο εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με το με αριθμό πρωτοκόλλου/...../13-01-2025 έγγραφο της ίδιας ως άνω Υπηρεσίας,
- το με αριθμό πρωτοκόλλου/22-06-2020 (ορθή επανάληψη της 24-06-2020) έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης ΥΔΟΜ του Δήμουμε συνημμένο το από 24 Σεπτεμβρίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού, από το οποίο προκύπτει ότι για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 349,03 τ.μ. «δεν έχει συνταχθεί μέχρι σήμερα νέα πράξη εφαρμογής», το οποίο εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με το με αριθμό πρωτοκόλλου/13-01-2025 έγγραφο της ίδιας ως άνω Υπηρεσίας,
 - Για το ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ. επιφάνειας 3.657,17 τ.μ.:
 - α) τη με αριθμό Α. 231/2020 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου (Τμήμα 1^ο Τριμελές), η οποία, βάσει της με αριθμό πρωτοκόλλου/10-05-2021 βεβαίωσης του ίδιου του Διοικητικού Πρωτοδικείου, είναι αμετάκλητη και σύμφωνα με την οποία ακυρώνεται η εκδηλωθείσα με το με αριθμό πρωτοκόλλου/07-12-2018 έγγραφο της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας άρνηση της Διοίκησης να άρει την επίδικη ρυμοτομική δέσμευση που επιβλήθηκε στο εν λόγω ακίνητο [με Α.Τ.ΑΚ., κείμενο στο με αριθμό οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως της συνοικίας Η' του Δήμου], αναπέμποντας την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή, δια των αρμοδίων οργάνων της και τηρώντας τις νόμιμες διατυπώσεις, να προβεί στην τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της εν λόγω ρυμοτομικής δέσμευσης και την εκ νέου ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του με Α.Τ.ΑΚ. ακινήτου της προσφεύγουσας,
 - β) τη με αριθμό πρωτοκόλλου/10-06-2021 βεβαίωση του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, η οποία αφορά στο εν λόγω ακίνητο με Α.Τ.ΑΚ. και στην οποία αναφέρεται ότι:
«ΘΕΜΑ: Βεβαίωση σχετικά με ακίνητο εμβαδού 3.657,17 τ.μ. και με ΚΑΕΚ στο Ο.Τ. στη συνοικία Η' Χαλκίδας για φορολογική χρήση
Σχετ.: (α) Η από 03-06-2021 αίτησή σας
Σε συνέχεια της ανωτέρω σχετικής, σας γνωρίζουμε ότι δεν έχει εκδοθεί μέχρι τη σύνταξη του παρόντος πράξη της Διοίκησης από τον αρμόδιο φορέα (Φ.Ε.Κ.) για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ./2020 δικαστική απόφαση, για την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης του ακινήτου του θέματος, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο. Το ακίνητο δεσμεύτηκε με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της συνοικίας Η' Χαλκίδας (Φ.Ε.Κ. 1177/Δ/1993) για κοινωφελή χρήση (Γυμνάσιο - Λύκειο) και με την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου (Φ.Ε.Κ. 202/ΑΑΠ/24-09-2018) της συνοικίας Η' παρέμεινε η δέσμευση της κοινωφελούς χρήσης του.», και
 - γ) τη με αριθμό πρωτοκόλλου/18-02-2025 βεβαίωση του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, σύμφωνα με την οποία «για το ακίνητο εμβαδού 3.657,17 τ.μ. και με ΚΑΕΚ στο Ο.Τ. της συνοικίας Η' του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Χαλκίδας, το οποίο είναι ρυμοτομικά δεσμευμένο με το από 25-08-1993 ΠΔ (ΦΕΚ 1177

Δ' /1993) ως κοινωφελής χώρος (Γυμνάσιο - Λύκειο) και για το οποίο έχει εκδοθεί η υπ' αρ. 231/2020 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα η διαδικασία έκδοσης ΦΕΚ για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε συμμόρφωση με την ανωτέρω δικαστική απόφαση, την άρση της ρυμοτομικής δέσμευσης και τη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου».

Επειδή, σύμφωνα με τα ως άνω εκτεθέντα, τα κρινόμενα ακίνητα τελούν μεν υπό ειδικές συνθήκες από πολεοδομική άποψη, ωστόσο, βάσει των προπαρατεθεισών διατάξεων και οδηγιών της Διοίκησης πρέπει να περιλαμβάνονται (με τους προαναφερθέντες κωδικούς ειδικών συνθηκών/ειδικής κατηγορίας ακινήτου) στην ακίνητη περιουσία της προσφεύγουσας.

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 (2025), και οφείλει να ενεργήσει μόνο βάσει των οριζόμενων με τις εν λόγω διατάξεις.

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας βασίζονται σε συνταγματικούς κανόνες και υπερνομοθετικής ισχύος διατάξεις, ο έλεγχος των οποίων ανήκει στην αποκλειστική δικαιοδοσία των Δικαστηρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **19-03-2025** 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.: 5.899,07€

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.