



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 25.07.2025

Αριθμός απόφασης: 2648

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3

Ταχ. Δ/νση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 10440 Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312 349

E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024 Α' 58), εφεξής ΚΦΔ,
β. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε)».

γ. Της ΠΟΛ 1064/12.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

δ. της με αριθ. 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 διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ» (ΦΕΚ 6009/Τ.Β' /25.11.2022).

2. Την ΠΟΛ 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθ. ΔΕΔ 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759/ τ. Β'/ 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την από 10.04.2025 και αριθμό πρωτοκόλλου (ID) ενδικοφανή προσφυγή του, κατοίκου Αλίμου, οδός, κατά της με αριθ. ειδοποίησης (αριθ. δηλ., αριθ. χρημ. κατ.) 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 εις την ανωτέρω παράγραφο 4 προσβαλλόμενη πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), της οποίας ζητείται η ακύρωση ή η τροποποίηση.

6. Την από 28.04.2025 έκθεση απόψεων του Προϊσταμένου του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου Αττικής.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 10.04.2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου (ID) ενδικοφανούς προσφυγής του, 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 την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων - ΕΝΦΙΑ) έτους 2025 του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ και αριθμό ειδοποίησης επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού 8.652,99 €, πλέον προσαύξηση βάσει της συνολικής αξίας του ακίνητης περιουσίας ποσού 1.730,60 €, ήτοι **συνολικό ποσό 10.383,59 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2025.**

Με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του ο προσφεύγων ζητά: i) την ακύρωση, άλλως την τροποποίηση, της ως άνω πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ 2025, ii) τον υπολογισμό της φορολογητέας ύλης για τον υπολογισμό του φόρου του ν.4223/2013, έτους 2025, στην πραγματική αγοραία αξία της και δη, αντί του ποσού του 1.058.257,39 ευρώ, στο ποσό των 45.704,90 ευρώ, άλλως και σε κάθε περίπτωση στο ποσό των 112.709,90 ευρώ, iii) την απαλλαγή του από τον ΕΝΦΙΑ επί του δικαιώματός του στο ακίνητο με ΑΤΑΚάλλως να μειωθεί ο ΕΝΦΙΑ κατά ποσοστό 60% λόγω επιβολής μερικής απαγόρευσης χρήσεως του και iv) την τροποποίηση της προσβαλλόμενης πράξης ώστε ο επιβληθείς εις βάρος του ΕΝΦΙΑ έτους 2025 να ανέλθει στο ποσό των 1.285,82 ευρώ, ήτοι το ποσό που κατέβαλε μέχρι το έτος 2021, αντιστοιχώντας αυτού στην πραγματική φοροδοτική του ικανότητα, προβάλλοντας, συνοπτικά, τους ακόλουθους λόγους:

1. Μη νόμιμος ο υπολογισμός της αξίας της ακίνητης περιουσίας του με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό επί τη βάση των ορισμών του άρθρου 41 ν.1249/1982, όπως ισχύει, και της τελευταίας κανονιστικής ρύθμισης που έχει εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή του, καθώς η αξία αυτή είναι πλασματική και απέχει ουσιωδώς ως μεγαλύτερη από την αγοραία αξία της – αίτημα νέου προσδιορισμού της αξίας της ακίνητης περιουσίας του στο πραγματικό ουσιωδώς μειωμένο ύψος και αίτημα επανυπολογισμού του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ στο ορθό ύψος – απαλλαγή του από την προσαύξηση του άρθρου 4 ν.4223/2013, όπως ισχύει, βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας που δεν ξεπερνά το ποσό των 500.000,00 ευρώ. Εν προκειμένω, η προσδιορισθείσα κατά τεκμαρτό/αντικειμενικό τρόπο, με την προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού καθορισμού του οφειλόμενου από τον ίδιο ΕΝΦΙΑ, αξία του δικαιώματός του πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου, επί του ακινήτου, με ΑΤΑΚ, κείμενου στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου, επί της οδού (πρώην») είναι υπέρμετρη, πλασματική, και απέχει ουσιωδώς από την πραγματική αγοραία αξία αυτού. Ειδικότερα, η πραγματική αξία του εν λόγω ακινήτου είναι πολύ κατώτερη αυτής που καθορίστηκε με βάση τον κατ' αντικειμενικό τρόπο προσδιορισμού επί τη βάση των κριτηρίων του άρθρου 41 ν.1249/1982 καθώς: α) το εν λόγω ακίνητο κείται

εντός σχεδίου πόλεως και αποτελείται, κατά τον τίτλο κτήσεως, από οικόπεδο, συνολικής εκτάσεως 752,88 τ.μ. και κτίσματα επιφάνειας 83 τ.μ., β) υφίσταται σε ισχύ χαρακτηρισμός ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑΣ της ΧΡΗΣΗΣ επ' αυτού, ως του (πρώην), με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 648/25.7.1997), που συνεπάγεται ότι το ακίνητο αυτό: - δεν μπορεί να τύχει εκμετάλλευσης, από τον ίδιο και την αδελφή του, κατά τον προορισμό του ως ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως, ήτοι με δόμηση σύμφωνα με τους ισχύοντες στην περιοχή όρους δόμησης, - ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου δεν μπορεί να αξιοποιηθεί περαιτέρω οικοδομικά, λόγω της θέσης και της διάταξης των υφιστάμενων κτισμάτων, - στον εν λόγω ακίνητο, υπό το ισχύον την 1.1.2025 καθεστώς, δεν μπορεί να κατασκευαστεί υπόγειο γκαράζ, - λόγω της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, το ακίνητο δεν χρησιμοποιείται ούτε είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί, στην κατάσταση που βρίσκεται, ως, - δεν υπάρχει ενδιαφέρον από υποψήφιο αγοραστή ή μισθωτή για να το λειτουργεί ως, - η μόνη χρήση που μπορεί να γίνει στο συγκεκριμένο ακίνητο, και δη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου είναι αυτή του υπαίθριου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, ως συναφής με τη χρήση καταλήγει να είναι ζημιогόνα, ώστε με δυσκολία να δύναται να καλύψει μόνο τα έξοδα της λειτουργίας του, μη συνυπολογιζόμενου σε αυτά βέβαια του υπέρογκου ΕΝΦΙΑ. Από τα παραπάνω αποδεικνύεται πλήρως ότι σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας, αλλά και με την κοινή λογική, η αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου σε καμία περίπτωση δεν είναι αλλά ούτε προσεγγίζει το ποσό των 1.052.552,49 ευρώ, στο οποίο υπολογίζεται με την προσβαλλόμενη πράξη η αξία του, και μάλιστα για το ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου αυτού. Προς επίρρωση των ισχυρισμών του, ο προσφεύγων προσκομίζει την από 01.10.2023 τεχνική έκθεση του Πιστοποιημένου από το Υπουργείο Οικονομικών Εκτιμητή κ., σύμφωνα με την οποία η αγοραία αξία του υπό κρίση ακινήτου ανέρχεται σε 80.000,00 ευρώ. Ακολούθως υποβάλει αίτημα προσδιορισμού του οφειλόμενου φόρου ΕΝΦΙΑ επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου.

2. Επικουρικά, πλημμελής υπολογισμός του τεκμαρτού υπολογισμού της αξίας της ακίνητης περιουσίας του με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό επί τη βάση των ορισμών του άρθρου 41 ν.1249/1982, όπως ισχύει. Εν προκειμένω υφίσταται σε ισχύ χαρακτηρισμός ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑΣ της ΧΡΗΣΗΣ του εν λόγω ακινήτου ως Ο χαρακτηρισμός αυτός αφορά οπωσδήποτε στο ακίνητο εν συνόλω (οικόπεδο και κτίσματα), και σε κάθε περίπτωση η χρήση του ακινήτου ως προϋποθέτει την ύπαρξη ή την ανέγερση, εφόσον τα υφιστάμενα κατεδαφιστούν για οποιονδήποτε λόγο, κτισμάτων, η επιφάνεια των οποίων σε καμία περίπτωση δεν θα εξαντλούν τον συντελεστή δόμησης 2,4 που ισχύει για τα λοιπά οικόπεδα της περιοχής, καθώς ο θερινός κινηματογράφος εξ ορισμού απαιτεί την ύπαρξη ακάλυπτου χώρου οικοπέδου για την ανάπτυξη καθισμάτων των θεατών αυτού. Πρόδηλα και με βάση τα διδάγματα της κοινής πείρας, απαιτεί ελάχιστη δόμηση. Εν προκειμένω, σύμφωνα με την υφιστάμενη την 01.01.2025 πραγματική κατάσταση του ακινήτου, τα υφιστάμενα κτίσματα είναι επιφάνειας 83 τ.μ., είναι κατασκευής του 1966, είναι αυτά που υπήρχαν και κατά το χρόνο της λειτουργίας του Ως εκ τούτου, καίτοι τα κτίσματα αυτά δεν έχουν κηρυχθεί διατηρητέα μνημεία, η διατήρησή τους προφανώς συνδέεται με τον χαρακτηρισμό διατηρητέας της χρήσης του ακινήτου προς προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας. Ο Σ.Α.Ο. του εν λόγω οικοπέδου έχει

εξαντληθεί και συνεπώς το δικαίωμά του επί του επίδικου οικοπέδου έχει μηδενική αντικειμενική αξία.

3. Μη νόμιμη κατ' άρθρο 3 παρ. 2 ν.4223/2013, όπως ισχύει, η επιβολή του ένδικου φόρου με την προσβαλλόμενη πράξη. Απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ του δικαιώματός του επί του ακινήτου με ΑΤΑΚ, κείμενου στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου, επί της οδού, λόγω της επιβολής δεσμεύσεων από τη Διοίκηση σε αυτό, σε τέτοιον βαθμό ώστε να καταστεί αδύνατη η κατά προορισμό χρήση του, άλλως μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά ποσοστό 60% λόγω επιβολής μερικής απαγόρευσης χρήσεώς του.
4. Οικονομική αδυναμία πληρωμής από τον ίδιο του επιβληθέντος με την προσβαλλόμενη πράξη ΕΝΦΙΑ.

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 3 του ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει για το υπό κρίση έτος, ορίζονται τα εξής:

«..... 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, 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.). [.....]

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ' , ε' , στ' , ζ' , η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή. δ) [...]. 2. Για τον υπολογισμό του κύριου

φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής: α) [...]. β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60. γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας, στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ2)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0-500	1,00
500,01-1.500	0,80
1.500,01-3.000	0,75
3.000,01-5.000	0,65
5.000,01-10.000	0,55
10.000,01-25.000	0,45
25.000,01-50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

δ) [...]. στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και σε 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια. ζ) [...]. θ) Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. [...]. 3. α. Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με [...]. β. Προκειμένου για τα ειδικά κτίρια της παραγράφου 1γ του παρόντος άρθρου, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής: Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ2) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται).

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 οικοπέδα:

α) Το οικοπέδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, [.....].»

Γ. Υπολογισμός φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου.
Για δικαιώματα επί ακινήτων υπολογίζεται φόρος επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, όπως αυτό αποτυπώνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312), σύμφωνα με την κατωτέρω κλίμακα:

Κλιμάκια συνολικής αξίας ακινήτου σε ευρώ	Συντελεστής φόρου ανά κλιμάκιο αξίας
0,01-400.000	0%
400.000,01-500.000	0,20%
500.000,01-600.000	0,30%
600.000,01-700.000	0,40%
700.000,01-800.000	0,50%
800.000,01-900.000	0,60%
900.000,01-1.000.000	0,70%
1.000.000,01-2.000.000	0,90%
≥2.000.000,01	1,00%

Ο φόρος υπολογίζεται στη συνολική αξία του 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 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'.

Ειδικά για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2022, 2023 και 2024 η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται και για δικαιώματα επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης, που προστατεύονται από τον ν. 4858/2021 (Α' 220) και τα οποία δεν καταλαμβάνονται από το προηγούμενο 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 αναλογούντα 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'.

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 650.000€, κατά ποσοστό 5%, β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και 800.000€, κατά ποσοστό 10%, γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και 1.000.000€, κατά ποσοστό 15%, δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από 1.000.000,01€ και άνω, κατά ποσοστό 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. Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται το άρθρο 32 του ν. 3842/2010. Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία δεν εντάσσεται στο πεδίο εφαρμογής των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 [...], για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013. Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Επίσης δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων 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 τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται. Ειδικά για τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ετών 2022, 2023 και 2024 δεν συνυπολογίζεται και η αξία των δικαιωμάτων επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης που προστατεύονται από τον ν. 4858/2021 [...] και τα οποία δεν καταλαμβάνονται από το προηγούμενο εδάφιο, καθώς και των δικαιωμάτων επί κτιρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31η.12.2021 ως διατηρητέα βάσει του ν. 1577/1985 [...], εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτίρια είναι προγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 1940, και των αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.»

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, (όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει για το υπό κρίση έτος), 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 31 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013, Α' 170). [Ο αριθμός «31» της παρ.1 αντικαταστάθηκε με τον αριθμό «32» με το άρθρο τρίτο υποπαρ. Γ. περ.6 Ν.4254/2014, ΦΕΚ Α 85/7.4.2014] [.....].

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 ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει για το υπό κρίση έτος, με το οποίο καθορίζονται οι προϋποθέσεις χορήγησης των εκπτώσεων στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. με βάση το συνολικό φορολογητέο εισόδημα και το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων ως εξής:

«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.

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: [...]. 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, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθ. 1129485/479/Γ0013/ΠΟΛ.1310/3.12.1996 (ΦΕΚ Β' 1152/27.12.1996) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ισχύει, ορίζεται μεταξύ άλλων ότι:

«Τιμή εκκίνησης. Η τιμή εκκίνησης του άρθρου 1 χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων των ακινήτων: α) [...], δ) σταθμών αυτοκινήτων - βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων, ε) γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων αποθηκών, στ) ξενοδοχείων και γενικά τουριστικών εγκαταστάσεων - νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων, ζ) εκπαιδευτηρίων, η) αθλητικών εγκαταστάσεων και θ) κτιρίων που δεν μπορούν να υπαχθούν στις προηγούμενες κατηγορίες.»

Επειδή, ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του προβάλλει τους κάτωθι ισχυρισμούς:

1. Μη νόμιμος ο υπολογισμός της αξίας της ακίνητης περιουσίας του με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό επί τη βάση των ορισμών του άρθρου 41 ν.1249/1982, όπως ισχύει, και της τελευταίας κανονιστικής ρύθμισης που έχει εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή του, καθώς η αξία αυτή είναι πλασματική και απέχει ουσιωδώς ως μεγαλύτερη από την αγοραία αξία της – αίτημα νέου προσδιορισμού της αξίας της ακίνητης περιουσίας του στο πραγματικό ουσιωδώς μειωμένο ύψος και αίτημα επανυπολογισμού του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ στο ορθό ύψος – απαλλαγή του από την προσαύξηση του άρθρου 4 ν.4223/2013, όπως ισχύει, βάσει συνολικής αξίας ακίνητης περιουσίας που δεν ξεπερνά το ποσό των 500.000,00 ευρώ. Εν προκειμένω, η προσδιορισθείσα κατά τεκμαρτό/αντικειμενικό τρόπο, με την προσβαλλόμενη πράξη διοικητικού καθορισμού του οφειλόμενου από τον ίδιο ΕΝΦΙΑ, αξία του δικαιώματός του πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου, επί του ακινήτου, με ΑΤΑΚ κείμενου στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου, επί της οδού (πρώην «.....») είναι υπέρμετρη, πλασματική, και απέχει ουσιωδώς από την πραγματική αγοραία αξία αυτού. Ειδικότερα, η πραγματική αξία του εν λόγω ακινήτου είναι πολύ κατώτερη αυτής που καθορίστηκε με βάση τον κατ' αντικειμενικό τρόπο προσδιορισμού επί τη βάση των κριτηρίων του άρθρου 41 ν.1249/1982. Από τα παραπάνω αποδεικνύεται πλήρως ότι σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας, αλλά και με την κοινή λογική, η αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου σε καμία περίπτωση δεν είναι αλλά ούτε προσεγγίζει το ποσό των 1.052.552,49 ευρώ, στο οποίο υπολογίζεται με την προσβαλλόμενη πράξη η αξία του, και μάλιστα για το ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου αυτού. Προς επίρρωση των ισχυρισμών του, ο προσφεύγων προσκομίζει την από 01.10.2023 τεχνική έκθεση του Πιστοποιημένου από το Υπουργείο Οικονομικών Εκτιμητή κ., σύμφωνα με την οποία η αγοραία αξία του υπό κρίση ακινήτου ανέρχεται σε 80.000,00 ευρώ. Ακολούθως υποβάλλει αίτημα προσδιορισμού του οφειλόμενου φόρου ΕΝΦΙΑ επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου.
2. Επικουρικά, πλημμελής υπολογισμός του τεκμαρτού υπολογισμού της αξίας της ακίνητης περιουσίας του με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό επί τη βάση των ορισμών του άρθρου 41 ν.1249/1982, όπως ισχύει.
3. Μη νόμιμη κατ' άρθρο 3 παρ. 2 ν.4223/2013, όπως ισχύει, η επιβολή του ένδικου φόρου με την προσβαλλόμενη πράξη. Απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ του δικαιώματός του επί του ακινήτου με ΑΤΑΚ, κείμενου στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου, επί της, λόγω της επιβολής δεσμεύσεων από τη Διοίκηση σε αυτό, σε τέτοιο βαθμό ώστε να καταστεί αδύνατη η κατά προορισμό χρήση του, άλλως μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά ποσοστό 60% λόγω επιβολής μερικής απαγόρευσης χρήσεως του.
4. Οικονομική αδυναμία πληρωμής του επιβληθέντος με την προσβαλλόμενη πράξη ΕΝΦΙΑ.

Επειδή, ως προς τους ανωτέρω προβαλλόμενους ισχυρισμούς του προσφεύγοντος σε συνδυασμό με τις ως άνω προπαρατεθείσες διατάξεις, αναφέρουμε τα εξής:

- Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. 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.

- Όσον αφορά στο επίδικο κτίσμα που περιλαμβάνεται στον ως άνω ΑΤΑΚ, κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ έτους 2025 και δεδομένου ότι το εν λόγω κτίσμα δηλώθηκε ως «ειδικό κτίσμα» κατά την έννοια της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 2 παρ. 1 περ. θ' της υπ' αριθ. 1129485/479/Γ0013/ΠΟΛ.1310/3.12.1996 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών όπως ίσχυε, όπως σαφώς προκύπτει από τα αναγραφόμενα στη στήλη 6 του Πίνακα 1 εντύπου Ε9 της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης σε συνδυασμό με όσα διευκρινίστηκαν συναφώς με την υπ' αριθ. ΠΟΛ.1237/2014 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, λήφθηκε υπόψη ο Συντελεστής Ειδικού Κτιρίου (ΣΕΚ) 0,5 που προβλέπεται από την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 4 παρ. Α' υποπαρ. 2 περ. θ' ν. 4223/2013, που σημαίνει ότι ο καταρχήν ισχύων κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2025 για το εν λόγω κτίσμα μειώθηκε τελικά κατά 50%.

Σ' ό,τι αφορά στο οικόπεδο που περιλαμβάνεται στον ως άνω ΑΤΑΚ, παρά τον περιορισμό της χρήσης του που φέρεται να επιβλήθηκε με την υπ' αριθ. 20768/4198/9.7.1997 (ΦΕΚ Δ' 648/25.7.1997) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων δεν προκύπτει με βεβαιότητα (π.χ. από σχετικά δημόσια έγγραφα) η εκ προοιμίου απαγόρευση οποιασδήποτε «παράλληλης» χρήσης και άρα «παράλληλης» αξιοποίησής του (όπως π.χ. η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, κάτι που έχει συμβεί με άλλο ... (ΦΕΚ Δ' 75/28.1.2005), του οποίου η χρήση έχει επίσης κηρυχθεί διατηρητέα με την ίδια υπουργική απόφαση) ή ο εκ προοιμίου αποκλεισμός ακόμα και του ενδεχομένου μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά τις διατάξεις των άρθρων 64 επ. ν. 4495/2017 (κάτι που επίσης έχει συμβεί με το προαναφερθέν ακίνητο/θερινό κινηματογράφο), αν ήθελε θεωρηθεί ότι το υπό κρίση οικόπεδο υπάγεται στην έννοια του «ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης» κατά το άρθρο 70 ν. 4495/2017. Υπό αυτό το πρίσμα το υπό κρίση οικόπεδο δεν μπορεί να θεωρηθεί εξ ορισμού και δίχως άλλο «μη αξιοποιήσιμο».

- Η προσκομισθείσα από τον προσφεύγοντα αποδεικτικώς από 01/10/2023 έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του υπό κρίση ακινήτου του από τον πολιτικό μηχανικό - πιστοποιημένο εκτιμητή δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι τεκμηριώνει με βεβαιότητα (πλήρης απόδειξη) την επικαλούμενη από τον ίδιο, υφιστάμενη (διαφορετική, εν προκειμένω δε χαμηλότερη) της αντικειμενικής, πραγματική-αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου για το κρίσιμο έτος 2025, αφού:

(i) Ως γνωστόν, όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός· είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της αγοραίας αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Συναφώς είναι χαρακτηριστικές οι υποκειμενικές εκτιμήσεις - απόψεις του ως άνω εκτιμητή στη σελ. 8 της έκθεσης, όπου αναφέρεται ρητά ότι: «Η λειτουργία του χώρου με την αρχική του χρήση, αυτή του θερινού κινηματογράφου, δεν κρίνεται ως επικερδής (γι' αυτό και εγκαταλείφθηκε), καθώς η διαρρύθμιση του διαθέσιμου χώρου προβολής δεν επιτρέπει την ανάπτυξη επαρκούς αριθμού τραπεζοκαθισμάτων [.....]».

(ii) Στη σελ. 6 της έκθεσης αναφέρεται ρητά ότι (υπ' αριθ. 4): «Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Κατά συνέπεια, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησής τους σε περίπτωση που μας παρασχεθούν νεότερα στοιχεία. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση

αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί».

(iii) Με την προαναφερθείσα υπ' αριθ. 20768/4198/9.7.1997 (ΦΕΚ Δ' 648/25.7.1997) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων χαρακτηρίστηκε ως «διατηρητέα» η χρήση του υπό κρίση ακινήτου, όχι όμως και τα κτίσματα εντός αυτού (όπως εσφαλμένα υπολαμβάνεται στην έκθεση (βλ. σελ. 8 αυτής)), τα οποία επομένως μπορούν καταρχήν να κατεδαφιστούν.

(iv) Η εκτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι το υπό κρίση ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων και όχι καταρχήν ως, κατά τη διατηρητέα του χρήση.

Επειδή συνεπώς η ως άνω προσκομισθείσα αποδεικτικώς έκθεση χαρακτηρίζεται σε μεγάλο βαθμό από το στοιχείο της υποκειμενικότητας και εν μέρει και από το στοιχείο της αβεβαιότητας, ενώ εξάλλου οι ως άνω υπό (γ.iii) και (γ.iv) παραδοχές δεν είναι ακριβείς, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι με αυτήν τεκμηριώνεται με βεβαιότητα (πλήρης απόδειξη) η επικαλούμενη από τον προσφεύγοντα, υφιστάμενη (διαφορετική, εν προκειμένω δε χαμηλότερη) της αντικειμενικής, πραγματική - αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου για το κρίσιμο έτος 2025.

- Η νομοθεσία περί ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνει υπόψη το εισόδημα των υποκειμένων στο φόρο και συνεπώς τη φοροδοτική τους ικανότητα, αφού προβλέπει περιπτώσεις έκπτωσης 50% ή ακόμα και 100% επί του βεβαιωθέντος ΕΝΦΙΑ, συνεκτιμώντας για τη χορήγησή της, μεταξύ άλλων κριτηρίων, και το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα (άρθρο 7 παρ. 1 και 2 αντίστοιχα ν.4223/2013, (όπως αμφότερες οι διατάξεις για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2025), ενώ παράλληλα και όπως κρίθηκε (πλειοψηφία 17-2) με την υπ' αριθ. 532/2015 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 11 της απόφασης) για την περίπτωση του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ), η μη συνεκτίμηση, κατά την επιβολή του φόρου, της ύπαρξης ή μη εισοδήματος από το βαρυνόμενο ακίνητο δε συνιστά, μόνη αυτή, παράβαση της συνταγματικής αρχής της ίσης, αναλόγως της φοροδοτικής ικανότητας εκάστου, επιβάρυνσης (πρβλ. επίσης ΟΛΣΤΕ 1972/2012 (πλειοψηφία 28-11), σκέψη 16 - ΕΕΤΗΔΕ· ΟΛΣΤΕ 3342/2013 (πλειοψηφία 28-11), σκέψη 16 - ΕΕΤΗΔΕ· ΟΛΣΤΕ 3343/2013 (πλειοψηφία 28-11), σκέψη 18 - ΕΕΤΗΔΕ· ΟΛΣΤΕ 3344/2013 (πλειοψηφία 28-11), σκέψη 20 - ΕΕΤΗΔΕ· ΟΛΣΤΕ 3345-3349/2013 (πλειοψηφία 28-11), σκέψη 19 - ΕΕΤΗΔΕ), κάτι που θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι ισχύει και για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ, αφού και ο ΕΝΦΙΑ, όπως και ο ΦΑΠ, είναι φόρος επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας.

Επειδή, η Δημόσια Διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 παρ.1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η Διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος.

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

Ως εκ τούτου, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα δεν γίνονται δεκτοί οι ως άνω ισχυρισμοί του προσφεύγοντος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 10.04.2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του, με Α.Φ.Μ. κατοίκου Αλίμου, οδός, κατά της με αριθ. ειδοποίησης (αριθ. δηλ., αριθ. χρημ. κατ.) Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Η φορολογική υποχρέωση του προσφεύγοντος με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής:

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

Έτος 2025:

ΕΝΦΙΑ έτους 2025: 10.383,59 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2025 του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό δήλωσης ΕΝΦΙΑ και αριθμό ειδοποίησης

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

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3**

ΑΝΘΟΥΛΑ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΟΥ

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.