



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 210 9572566

**ΦΑΞ** : 210 9531321

Καλλιθέα

28-03-2014

Αριθμός απόφασης:

633

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

**1.** Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 70Β' «Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής Προσφυγή» του ν. 2238/1994 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, ΦΕΚ Α' 151), όπως αυτές προστέθηκαν με το ν.4152/2013, περίπτωση 1, υποπαράγραφος Α.5, παράγραφος Α, άρθρο πρώτο (ΦΕΚ Α'107), καθώς και τις διατάξεις της περίπτωσης 2<sup>α</sup> της ίδιας υποπαραγράφου του ίδιου νόμου.

β. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).

γ. Της αριθ. Δ6Α1118225 ΕΞ 2013/24.07.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1893) «Καθορισμός της διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και απαραίτητων λεπτομερειών λειτουργίας αυτής».

δ. Της αριθ. Δ6Α1198069 ΕΞ 2013/30.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 3367) «Μετονομασία και ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων και της εσωτερικής διάρθρωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών».

ε. Της ΠΟΛ 1209/06.09.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 2371).

στ. Του άρθρου 7 της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).

**2.** Την ΠΟΛ 1211/12-9-2013 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

**3.** Την από 16/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ενδικοφανή προσφυγή της ..... ΑΦΜ ..... κατοίκου ....., κατά των υπ' αρ .....-.....-..... Απορριπτικών απαντήσεων της Δ.Ο.Υ. Ζακύνθου για τροποποίηση των υπ αριθ .....-.....-

..... Εκκαθαριστικών Σημειωμάτων Φ.Α.Π φυσικών προσώπων ετών 2011-2012-2013 και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

4. Τα υπ' αριθ. ....-.....-..... εκκαθαριστικά σημειώματα Φ.Α.Π φυσικών προσώπων των ετών 2011-2012-2013 των οποίων ζητείται η ακύρωση και η νέα εκκαθάριση του φόρου

5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

6. Την από 24-03-2014 εισήγηση του Α4 Τμήματος της Υπηρεσίας μας

Επί της από 16/12/2013 και με αριθμό πρωτοκόλλου .....ενδικοφανούς προσφυγής της .....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:

Η προσφεύγουσα , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά 1) την ακύρωση των υπ αριθμών .....-.....-..... αρνητικών απαντήσεων του προϊσταμένου Δ.Ο.Υ ΖΑΚΥΝΘΟΥ σε σχετικό αίτημα της για νέα εκκαθάριση του Φ.Α.Π των οικονομικών ετών 2011-2012-2113 ( αντίστοιχα ) που της καταλογίσθηκε με τα υπ αριθμό ....., ....., .....εκκαθαριστικά Φ.Α.Π και 2) την νέα εκκαθάριση του οφειλομένου φόρου

**Επειδή**, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ' « Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας » του ν. 3842/2010 στην παράγραφο 1 του άρθρου 27ορίζεται «1. Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους. »

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 παρ. 1,2, και 3 του Ν 3842/10 ορίζεται: 1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου..... 2. Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, όπως ισχύουν, και από τις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των εν λόγω άρθρων, εκτός αν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται άλλως....

3. Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

3.1. ....

3.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους

συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.....»

**Επειδή**, σύμφωνα με το άρθρο 41 « Προσδιορισμός αξίας ακινήτων » του ν. 1249/1982 ορίζεται :

«1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα.....».

Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι για τον υπολογισμό της αξίας του φόρου ακίνητης περιουσίας ( Φ.Α.Π. ) λαμβάνεται υπόψη η φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματος σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων, που ορίζεται από το γινόμενο που προκύπτει, αποκλειστικά και μόνο, από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41<sup>Α</sup> του ν. 1249/1982. Οι λοιπές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί κατ εφαρμογή ή ερμηνεία των συγκεκριμένων νομοθετικών διατάξεων έχουν αντικείμενο εφαρμογής την Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων και όχι τον προσδιορισμό της αξίας τους για το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας όπου ο νομοθέτης ρητώς καθόρισε ότι εφαρμόζονται οι τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας ορισθεί από το Υπουργείο Οικονομικών.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου Πρώτου Υποπαράγραφος Α8 περίπτ.4 του Ν.4152/2013 ( που αφορά τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας στον ΦΑΠ ) ορίζεται: Μετά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010 προστίθεται δεύτερο εδάφιο ως εξής <<ως συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας , λαμβάνεται ο (ΣΑΟ) που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος η μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός>>.

Άποψη μας είναι ότι η προαναφερόμενη προσθήκη με τον Ν.4152/2013 δεν αφορά αναδρομική επιβολή Φ.Α.Π αλλά διευκρίνιση εφαρμογής ισχύοντος νόμου 3842/2010.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 της ΠΟΛ.1225/24.12.2012 ορίζεται.....«Στις περιπτώσεις αμφισβήτησης της φορολογητέας αξίας ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων, όπως έχει προσδιοριστεί και αναγράφεται στο εκκαθαριστικό σημείωμα – δήλωση Φ.Α.Π., και εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου που αναγράφονται είναι ορθά, ο υπόχρεος δύναται να υποβάλει στην αρμόδια Δ. Ο. Υ. αίτηση για νέα εκκαθάριση ..... Η αίτηση συνοδεύεται και από το αντίστοιχο έντυπο προσδιορισμού αξίας περιουσιακού δικαιώματος Φ.Α.Π., ..... Για την αποδοχή ή μη της αίτησης αποφασίζει ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. Στην προκειμένη περίπτωση η προσφεύγουσα υπέβαλε τις με αριθ. πρωτ. ....-.....-..... αιτήσεις ζητώντας νέα εκκαθάριση . Η Δ.Ο.Υ. με το υπ' αριθμό .....-.....-..... έγγραφο της απάντησε αρνητικά, νόμιμα και αιτιολογημένα καθόσον από τα αναγραφόμενα στη δήλωση, στοιχεία των ακινήτων, ο γεωγραφικός εντοπισμός και τα λοιπά προσδιοριστικά της αξίας στοιχεία

των ακινήτων ήταν σωστά με συνέπεια να υπολογιστεί ορθά η αξία των εν λόγω ακινήτων και περαιτέρω και ο αναλογούν φόρος.

**Επειδή** τα ακίνητα με αριθμούς Α.Τ.Α.Κ.....και .....εντοπίστηκαν στο οικοδομικό τετράγωνο υπ αριθ. .... της πόλης .....το οποίο ανήκει στην ..... ζώνη αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και για την οποία ισχύει Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου ( ΣΑΟ ) 2,55και βάση αυτής της τιμής σωστά υπολογίσθηκε η φορολογητέα αξία στην εκκαθάριση του ΦΑΠ οικονομικών ετών 2011-2012-2013 για την προσφεύγουσα

**Επειδή** οι απόψεις της Δ.Ο.Υ. όπως αυτές καταγράφηκαν στα με αριθμό .....-1.....- ..... απαντητικά έγγραφα της προς την προσφεύγουσα , κρίνονται βάσιμες , αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες , η υπό κρίση προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

### **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Απορρίπτουμε τη με αριθ. πρωτ. ....ενδικοφανή προσφυγή κατά των υπ αριθ. ....- .....-..... απορριπτικών αποφάσεων του προϊσταμένου Δ.Ο.Υ Πύργου και επικυρώνουμε τα υπ αριθ . ...., .....και .....εκκαθαριστικά Φ.Α.Π που αφορούν τα οικονομικά έτη 2011-2012-2013

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

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Φυσικών Προσώπων ( ΦΑΠ ) 2011: 3.535,64 €

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Φυσικών Προσώπων ( ΦΑΠ ) 2012: 3.463,58 €

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Φυσικών Προσώπων ( ΦΑΠ ) 2013: 3.463,58 €

- συνολική αξία ακινήτων ( 913.563,56 €) έτος 2011

- συνολική αξία ακινήτων ( 906.357,93 €) έτος 2012-2013

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκαν με τα υπ αριθμό ....., .....και .....εκκαθαριστικά της Γ.ΓΠ.Σ. και είναι καταβλητέα εντός των προθεσμιών που αναγράφονται επ' αυτών.

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Η Υπάλληλος του Τμήματος  
Διοικητικής Υποστήριξης**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΛΑΝΗΣ**

**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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).