



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

Καλλιθέα 21-09-2015

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης: 3875

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604 526
ΦΑΞ : 213 1604 566-7

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

- α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.
- β. Της παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 4331/2015 (ΦΕΚ Α' 69).
- γ. Του άρθρου 59 του π.δ. 111/2014 (Α' 178) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».
- δ. Του άρθρου 6 της αριθμ. Δ6Α 1058824 ΕΞ 2014 (ΦΕΚ Β' 865, 1079 και 1846) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Ανακαθορισμός της εσωτερικής διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και μετονομασία ορισμένων από αυτές», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ε. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία – Ενδικοφανής προσφυγή), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει από 1/1/2014 και καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (πρώην Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής».

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. Β1 1052867 ΕΞ 2015/21.04.2015 (ΦΕΚ 815 / τ. Β' / 07.05.2015) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 24-04-2015 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της «..... του, με ΑΦΜ, κατοίκου, κατά της με αρ. ειδοποίησης/25-03-2015 Δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.- Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013, έτους 2014, της Γ.Γ.Δ.Ε και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την με αρ. ειδοποίησης/25-03-2015 Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.- Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013, έτους 2014, της Γ.Γ.Δ.Ε, της οποίας ζητείται η ακύρωση ή η αναπροσαρμογή των αξιών ορισμένων ακινήτων.
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την από 21/09/2015 εισήγηση του Α4 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 21-04-2015 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της «..... του, 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 από 25-03-2015 και με αρ. ειδοποίησης/2015 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) της Γ.Γ.Δ.Ε., έτους 2014, η οποία εκδόθηκε βάσει της υπ' αριθ. 617617 δήλωσης στοιχείων ακινήτων που υπάρχουν την 01/01/2014, προέκυψε κύριος φόρος ποσού ύψους 8.151,57€ και συμπληρωματικός φόρος ποσού ύψους 31.219,96€, ήτοι συνολικός φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων, ποσού ύψους 39.371,53€, για συνολική αξία ακίνητης περιουσίας που ανέρχεται σε ποσό ύψους 3.936.538,20€.

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά:

- Την ακύρωση της προσβαλλόμενης Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου ν.4223/2013 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).
- Την αναπροσαρμογή των αξιών των ποσοστών που κατέχει επί ορισμένων ακινήτων . Προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:
- Στην δήλωση Ε9 – ΕΝ.Φ.Ι.Α 2014 είχε συμπεριλάβει ένα οικοπέδο επιφανείας 1.439,40 τ.μ., κατά πλήρη κυριότητα, επί της στη, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 4,07 χιλιοστών, το οποίο αφορά το υπόλοιπο του δικαιώματος υψούν, για το οποίο ο συντελεστής δόμησης έχει εξαντληθεί και ως εκ τούτου δεν πρέπει να επιβληθεί φόρος για το ποσοστό αυτό.
- Στην ίδια δήλωση έχει συμπεριλάβει επίσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας 7.8125%, κατά πλήρη κυριότητα, ενός ακινήτου στη επί της το οποίο αφορά διατηρητέο κτίσμα επί οικοπέδου επιφανείας 896,72 τ.μ., για το οποίο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης αλλά δεν υπάρχει δυνατότητα περαιτέρω επέκτασης του κτίσματος ούτε μεταφοράς του υπόλοιπου δικαιώματος υψούν και ως εκ τούτου δεν πρέπει να επιβληθεί φόρος στο ποσοστό αυτό επί του δικαιώματος υψούν.

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 4223/2013 ορίζεται ότι: « *Β. (Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα και γήπεδα) παρ. 1 περ. ε' : Αν στο οικοπέδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικοπέδο, ως εξής:*

Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ. Ι. Α. όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου - επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί.

Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ' (αα) της παραγράφου 1, με εξαίρεση την περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, καθώς και την περίπτωση που επί του οικοπέδου υπάρχει κτίριο, το οποίο έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης, οπότε θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.».

Επειδή με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 ορίζεται ότι:

«παρ. 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).

παρ. 2. Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312): αα) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και ββ)..... Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.» έτους 2014, η οποία συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α.».

παρ. 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. Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, από 1.1.2015 και εφεξής, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα, πλην της κληρονομικής διαδοχής, για την οποία ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. β. Ειδικά για το 2014, ο φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του, που περιλαμβάνονται στη δήλωση του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, εμπρόθεσμα μέχρι και την 30ή Δεκεμβρίου 2014. Εφόσον, από την εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης. Εάν, μετά την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης κατά τα οριζόμενα στα προηγούμενα εδάφια, υποβληθούν νέες τροποποιητικές δηλώσεις, μέχρι και την 30ή Δεκεμβρίου 2014, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης, εφόσον από τη δήλωση προκύπτει μείωση φόρου. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων 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 οριζόμενο στο εδάφιο 2

της παρούσας περίπτωσης ποσό μείωσης φόρου, για το οποίο διενεργείται έλεγχος της Φορολογικής Διοίκησης.

Ακίνητα που έχουν ουσιώδεις ελλείψεις στην περιγραφή, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α., θεωρούνται ως μη δηλωθέντα.».

Επειδή, η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι δεν πρέπει να επιβληθεί φόρος στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της των 4,07 χιλιοστών, στο υπόλοιπο του δικαιώματος υψούν, ακινήτου στη επί της, διότι έχει εξαντληθεί ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου(Σ.Α.Ο.). Το ανωτέρω ακίνητο είναι κτισμένο σε οικοπέδο επιφανείας 1439,40 τ.μ.

Όπως προκύπτει από την με αρ. ειδοποίησης/25-03-2015 Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013, στα στοιχεία του ως άνω οικοπέδου με αριθμό ταυτότητας ακινήτου, δεν έχει δηλωθεί από την προσφεύγουσα η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων.

Η προσφεύγουσα δεν προσκόμισε κανένα δικαιολογητικό έγγραφο, ήτοι την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, συμβόλαιο κ.α., ούτε στην Δ.Ο.Υ ούτε με την ενδικοφανή προσφυγή της, από την οποία να προκύπτει η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο εν λόγω ακίνητο, προκειμένου να αποδείξει τους ισχυρισμούς της περί εξάντλησης του Σ.Α.Ο.(Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου) στο ανωτέρω ακίνητο, με βάση την δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί, ώστε να μην προκύψει φόρος για το ποσοστό της ιδιοκτησίας αυτής.

Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λήφθηκαν υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων της προσφεύγουσας, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005 και ειδικά για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 .

Τα στοιχεία που προέκυψαν από τις δηλώσεις αυτές απετέλεσαν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.» έτους 2014, η οποία συντέθηκε μηχανογραφικά από τη Γ. Γ. Δ. Ε. και χρησιμοποιήθηκε ως βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Για κάθε μεταβολή στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, από 1.1.2015 και εφεξής, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα.

Επειδή ο δεύτερος ισχυρισμός της προσφεύγουσας, ότι δεν έπρεπε να επιβληθεί ΕΝ.Φ.Ι.Α στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της των 7,8125% επί του υπολοίπου του δικαιώματος υψούν, ενός οικοπέδου στη -, επιφανείας 896,72 τ.μ, στο οποίο υπάρχει διατηρητέο κτίσμα, είναι ανυπόστατος, διότι όπως προκύπτει από την με αρ. ειδοποίησης/25-03-2015 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου ν. 4223/2013, δεν έχει προκύψει φόρος για το ποσοστό αυτό της ιδιοκτησίας της επί του οικοπέδου(δικαίωμα υψούν).

Ο φόρος που έχει προκύψει, αφορά την με αρ. ταυτότητας ακινήτου, οριζόντια ιδιοκτησία των 160,00τ.μ. κύριων χώρων μετά των 80,00τ.μ. βοηθητικών χώρων του ανωτέρω ακινήτου. Το ποσοστό των 7,8125% επί του υπολοίπου δικαιώματος υψούν που της ανήκει, δεν έχει δηλωθεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005 και συνεπώς δεν έχει προκύψει ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το ποσοστό αυτό επί του υπολοίπου του δικαιώματος υψούν.

Άλλωστε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 4B παρ.1 περ. ε', στην περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, καθώς και την περίπτωση που επί του οικοπέδου υπάρχει κτίριο, το οποίο έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης, θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση, για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. η Διοίκηση υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.4223/2013, 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.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης 24-04-2015 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής, της προσφεύγουσας του, με Α.Φ.Μ.

Οριστική φορολογική υποχρέωση της υπόχρεης με βάση την παρούσα απόφαση:

Ποσό καταβολής: 39.371,53€

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την με αριθ. ειδοποίησης/25-03-2015 (αρ. δήλωσης)
Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Ν.4223/2013 της Γ.Γ.Δ.Ε., έτους 2014 και είναι καταβλητέο εντός των προθεσμιών που αναγράφονται επ' αυτής.

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
α.α
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4
ΚΑΦΗΡΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

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).