



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : Α2 Επανεξέτασης

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604536

Φαξ : 2131604567

Καλλιθέα, **25/09/2017**

Αριθμός απόφασης: **5289**

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. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10.03.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 968/22.3.2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ. 1064/12.4.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27.4.2017).

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

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.8.2016 (ΦΕΚ Β' 2759/1.9.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την από 27.04.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, ΑΦΜ, Δ.Ο.Υ. Παλαιού Φαλήρου, κατοίκου Αλίμου Αττικής, οδός, κατά των κάτωθι πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ):

A/A	Αριθμός δήλωσης	Αριθμός ειδοποίησης	Ημερομηνία έκδοσης της πράξης	Ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης	Ακίνητα την	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΜΟΥ
1			31/03/2017	04/04/2017	01/01/2011	650,63 €
2			31/03/2017	04/04/2017	01/01/2012	625,83 €

3			31/03/2017	04/04/2017	01/01/2013	575,40 €
---	------------	-------	------------	------------	------------	----------

και κατά των κάτωθι πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ΕΝΦΙΑ) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ):

A/A	Αριθμός δήλωσης	Αριθμός ειδοποίησης	Ημερομηνία έκδοσης της πράξης	Ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης	Ακίνητα την	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΜΟΥ
4			26/03/2017	27/03/2017	01/01/2014	1.831,62 €
5			26/03/2017	27/03/2017	01/01/2015	1.801,47 €
6			26/03/2017	25/04/2016	01/01/2016	1.722,97 €

και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Τις στην ανωτέρω παράγραφο 4 πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) και φόρου ν. 4223/2013 (Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ΕΝΦΙΑ) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, των οποίων ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

* * * * *

Επί της από 27.04.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, η οποία εν μέρει 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:

1) Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΦΑΠ ποσού 485,25 €, πλέον 165,38 € πρόσθετου φόρου λόγω εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης, για τα ακίνητα που είχε στην κυριότητά του την 01.01.2011.

2) Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΦΑΠ ποσού 485,25 €, πλέον 140,58 € πρόσθετου φόρου λόγω εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης, για τα ακίνητα που είχε στην κυριότητά του την 01.01.2012.

3) Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος

ΦΑΠ ποσού 467,21 €, πλέον 108,19 € πρόσθετου φόρου λόγω εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης, για τα ακίνητα που είχε στην κυριότητά του την 01.01.2013.

4) Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ΕΝΦΙΑ) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΕΝΦΙΑ ποσού 1.664,41 € (κύριος φόρος), πλέον 167,21 € (συμπληρωματικός φόρος), δηλαδή συνολικού ποσού 1.831,62 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2014.

5) Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ΕΝΦΙΑ) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΕΝΦΙΑ ποσού 1.641,53 € (κύριος φόρος), πλέον 159,94 € (συμπληρωματικός φόρος), δηλαδή συνολικού ποσού 1.801,47 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2015.

6) Με την πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ν. 4223/2013 (Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ΕΝΦΙΑ) του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017 επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος ΕΝΦΙΑ ποσού 1.468,19 € (κύριος φόρος), πλέον 254,78 € (συμπληρωματικός φόρος), δηλαδή συνολικού ποσού 1.722,97 €, για τα δικαιώματα που είχε επί ακινήτων την 01.01.2016.

Ο προσφεύγων στην υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του αναφέρει ρητά τα εξής:
«Ύστερα από μια τροποποιητική δήλωση που έκανα (κατόπιν υποδείξεως συμβολαιογράφου για την μεταβίβαση του ακινήτου) στο Ε9 αναδρομικά από το 2010, έχω λάβει νέα εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ για το 2013 έως και 2016 και ΦΑΠ από το 2010 έως το 2012. Θεωρώ ότι ο επιπλέον φόρος που προκύπτει είναι υπερβολικός και δυσανάλογος, βάσει των τροποποιήσεων στο Ε9, οι οποίες ουσιαστικά είναι αύξηση κατά 14,60 τ.μ. του κτίσματος (από 176 τ.μ. στα 190,40 τ.μ.). Οι αλλαγές που έκανα στο Ε9 είναι: 1. Η επιφάνεια του οικοπέδου όπου είναι το κτίσμα, από 95% πλήρη ιδιοκτησία στα 150 τ.μ., έγινε 47,5% στα 300 τ.μ. Η αλλαγή δεν επιρρεάζει την επιφάνεια ιδιοκτησίας μου στο οικόπεδο που παραμένει 142,50 τ.μ. όπως και πριν. Τα υπόλοιπα 5% επί των 150 ή 2,5% επί των 300, ανήκουν στην σύζυγό μου. 2. Το κτίσμα, από μονοκατοικία (κωδ. 0) με επιφάνεια 176 τ.μ. και όροφο 2, μετετράπη σε 2 οικίες (κωδ. 1) με επιφάνειες 63 τ.μ. το ισόγειο και 127,60 τ.μ. διόροφη μαιζονέτα (όροφος 2). Σύνολο 190,60 τ.μ. Άρα, προσθήκη 14,60 τ.μ.». Από τις αναφορές αυτές σε συνδυασμό με τα στοιχεία των ακινήτων που αναγράφονται στα προσκομιζόμενα από τον προσφεύγοντα αντίγραφα των προσβαλλόμενων πράξεων συνάγεται ότι η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή αφορά **στα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.)**,
..... **και** (το τελευταίο ακίνητο αναφέρεται μόνο στην πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017, στην οποία δεν αναφέρεται το δεύτερο ακίνητο). Τα τρία ακίνητα αποτελούν

κτίσματα (το μεν πρώτο εκτάσεως κυρίων χώρων 127,60 τ.μ., το δεύτερο εκτάσεως κυρίων χώρων 63,00 τ.μ. και το τρίτο εκτάσεως κυρίων χώρων 127,60 τ.μ.), κείμενα στον Άλιμο Αττικής επί της οδούεπί οικοπέδου εκτάσεως 300,00 τ.μ., σύμφωνα δε με τα προσκομιζόμενα από τον προσφεύγοντα αντίγραφα των προσβαλλόμενων πράξεων τα υπό κρίση τρία κτίσματα ανήκουν στον προσφεύγοντα κατά ποσοστό συγκυριότητας 95%, ενώ το ποσοστό του συγκυριότητας επί του οικοπέδου ανέρχεται σε 47,5%.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή του, ζητά την τροποποίηση των προσβαλλόμενων πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού **ΕΝΦΙΑ** ετών **2014-2016**, αντίστοιχα, αναφορικά με τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και και διορθωτικού προσδιορισμού **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων έτους **2011** αναφορικά με τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και και ετών **2012-2013**, αντίστοιχα, αναφορικά με τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και, προβάλλοντας, συνοπτικά, ότι δεν είναι σαφής **α)** ο τρόπος υπολογισμού του οφειλόμενου **ΕΝΦΙΑ** ετών **2014-2016** για τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και βάσει τροποποιητικής δήλωσης Ε9 που υπέβαλε και ειδικότερα οι χρεωστικές διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με τους οφειλόμενους ΕΝΦΙΑ ετών 2014-2016 πριν την υποβολή της εν λόγω τροποποιητικής δήλωσης Ε9, ούτε **β)** ο τρόπος υπολογισμού του οφειλόμενου **ΦΑΠ** ετών **2011-2013** για τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και (αναφορικά με τα έτη **2012-2013**) και για τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και (αναφορικά με το έτος **2011**) βάσει τροποποιητικής δήλωσης Ε9 που υπέβαλε και ειδικότερα οι χρεωστικές διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με τους οφειλόμενους ΦΑΠ ετών 2011-2013 πριν την υποβολή της εν λόγω τροποποιητικής δήλωσης Ε9, και ότι οι αποκλίσεις (διαφορές) που προκύπτουν είναι υπερβολικές.

Ως προς τις πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ α) έτους 2014 με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017 και β) έτους 2015 με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017, αντίστοιχα

Επειδή, από τα προσκομιζόμενα από τον προσφεύγοντα αντίγραφα των πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ α) έτους 2014 με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017 και β) έτους 2015 με αριθμό δήλωσηςκαι αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017, αντίστοιχα, προκύπτει ότι αμφότερα τα αντίγραφα αυτά εκτυπώθηκαν στις 27.3.2017. Από το γεγονός αυτό τεκμαίρεται ότι, **τουλάχιστον κατά την ημερομηνία αυτή (27.3.2017), ο προσφεύγων είχε λάβει γνώση των εν λόγω πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ και, κατά τούτο, τουλάχιστον κατά την ημερομηνία αυτή είχε συντελεστεί η κοινοποίησή τους σ' αυτόν.**

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 73 ν. 4174/2013 (Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας): «Ο παρών Κώδικας τίθεται σε ισχύ την 1^η Ιανουαρίου 2014 εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις κατ' ιδίαν διατάξεις.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 ν. 4174/2013, όπως ίσχυαν κατά την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα των ως άνω προσβαλλόμενων πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ ετών 2014-2015, δηλαδή το αργότερο, κατά τα εκτεθέντα σε προηγούμενη σκέψη, την 27.3.2017 (ημερομηνία εκτύπωσης των προσκομιζόμενων από τον προσφεύγοντα αντιγράφων των εν λόγω πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ): «Οι διατάξεις του Κώδικα ισχύουν για τα εξής δημόσια έσοδα: α. Φόρο Εισοδήματος. β. Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.). γ. **Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)**. ε. [...]»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 1 ν. 4174/2013, όπως ίσχυαν κατά την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα των ως άνω προσβαλλόμενων πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ ετών 2014-2015, δηλαδή το αργότερο, κατά τα ανωτέρω, την 27.3.2017 (ημερομηνία εκτύπωσης των προσκομιζόμενων από τον προσφεύγοντα αντιγράφων των εν λόγω πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ): «Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση, [...] οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη [...]. **Η αίτηση πρέπει να υποβάλλεται από τον υπόχρεο εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν [...].**»

Επειδή, από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή **ασκήθηκε**, σ' ό,τι αφορά στις πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ α) έτους 2014 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017 και β) έτους 2015 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017, αντίστοιχα, **μετά την πάροδο της προβλεπόμενης από την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 63 παρ. 1 εδ. γ' ν. 4174/2013 προθεσμίας των 30 ημερών** από την ημερομηνία της τεκμαιρόμενης, κατά τα προεκτεθέντα, κοινοποίησης στον προσφεύγοντα των ως άνω προσβαλλόμενων πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ ετών 2014-2015 (27.3.2017), ήτοι μετά την 26.4.2017, και συνεπώς **εκπρόθεσμα**, και ως εκ τούτου πρέπει, σ' ό,τι αφορά στις πράξεις αυτές, να απορριφθεί ως **απαράδεκτη**.

Ως προς την πράξη ΕΝΦΙΑ έτους 2016 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης 1883/26.3.2017

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά το έτος 2016: «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 [...] πρόσωπα [...] **την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους**. 2. [...]. 3. [...]. 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.»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 4 ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν κατά το έτος 2016, **κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ είναι η 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους (φορολογικού).**

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 περ. Α' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «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. 1249/1..... (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. **Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας**, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.). β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα. γ) [...]. δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. [...]. ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. [...]. 2. **Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου**, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, **καθορίζονται συντελεστές** ως εξής: α) **Βασικός Φόρος (Β.Φ.)** ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί: Τιμή Ζώνης (€/μ2): [...] **1.001-1.500** [...] / Φ.Ζ.: [...] **4** [...] / Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ2): [...] **3,70** [...]. β) **Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)**, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί: Παλαιότητα: [...] **15 έως και 19 έτη** [...] / Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.): [...] **1,10** [...]. γ) [...]. δ) **Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)**, ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί: Όροφος: [...] **Ισόγειο** και 1^{ος} [...] / Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.): [...] **1,00** [...] – Όροφος: [...] 2^{ος} και 3^{ος} [...] / Συντελεστής Ορόφου: [...] **1,01** [...]. Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες. ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,02. στ) **Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.)**, ο οποίος ορίζεται σε [...] **1,01** για κτίρια με **μία πρόσοψη** [...]. ζ) [...]. 3. α. **Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων**, εκτός των ειδικών κτιρίων, **ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος**, κατά περίπτωση, ως εξής: **Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ2) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ** (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται). β. Προκειμένου για τα ειδικά κτίρια της παραγράφου 1γ του παρόντος άρθρου [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «Β. **Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα και γήπεδα.** Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) [...] 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): [...] 500,01 – 600,00 [...] / Φ.Ζ.: [...] 15 [...] / Συντελεστής φόρου (€/μ2): [...] 1,2500 [...]. β) Η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του. [...]. γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής: αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1....., ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από το Σ.Α.Ο.. [...]. ββ) Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) [...]. γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μια μόνο οδό [...]. δδ) [...]. δ) [...]. 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 [...]. στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής: $\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια οικοπέδου (μ}^2\text{)} \times \text{ΣΦ. 2}$. Ειδικότερα, για τα γήπεδα [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 ν. 1249/1....., όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου [...]. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων [...]. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομειώσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών [...]. Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο, ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών.»

Επειδή, όπως κρίθηκε με την υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης), «με τις διατάξεις που εκτέθηκαν στην προηγούμενη σκέψη [άρθρο 41 παρ. 1 και 2 ν. 1249/1....., όπως ίσχυαν κατά το εκάστοτε

κρίσιμο έτος] θεσπίστηκε αντικειμενικός τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, προς την αγοραία αξία αυτού. Περαιτέρω, ο νομοθέτης, αναγνωρίζοντας αφ' ενός τη μεταβλητότητα των συνθηκών της αγοράς εν γένει και της αγοράς ακινήτων ειδικότερα, οι οποίες επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες και αφ' ετέρου την πιθανότητα σφαλμάτων κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας αυτών, **εισήγαγε στο άνω σύστημα προσδιορισμού αξιών των ακινήτων συγκεκριμένη μέθοδο που διασφαλίζει τη νόμιμη αξίωση των πολιτών να καταβάλλουν φόρο, ο οποίος να αντιστοιχεί σε πραγματική και όχι σε πλασματική τους περιουσία** (βλ. άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος). Συγκεκριμένα, **προέβλεψε σύστημα περιοδικής ανά διετία αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, βάσει του οποίου οι αντικειμενικώς καθορισθείσες φορολογητέες αξίες πρέπει να ελέγχονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και να αναπροσαρμόζονται, ώστε να ανταποκρίνονται, κατά το δυνατόν, στις εκάστοτε διαμορφούμενες αγοραίες αξίες. Ειδικότερα, η Διοίκηση οφείλει εντός της άνω διετούς προθεσμίας ή, πάντως, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την πάροδο αυτής, να επανελέγχει τις υφιστάμενες αντικειμενικές αξίες, σύμφωνα με τα πορίσματα των κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1..... επιτροπών, και να τις αναπροσαρμόζει, όπου συντρέχει λόγος. Σε διαφορετική περίπτωση, αν δηλαδή α) δεν προβεί στην έναρξη της προβλεπόμενης στο νόμο διαδικασίας και στην εκτίμηση, βάσει των πορισμάτων των άνω επιτροπών, περί της ανάγκης ή μη αναπροσαρμογής ή β) δεν αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες, όπου προκύπτει αναντιστοιχία αυτών προς τις αγοραίες, εντός της διετίας ή εντός εύλογου χρόνου μετά την πάροδο αυτής, παραλείπει οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1.....** Η άνω υποχρέωση της Διοίκησης υφίσταται ανεξαρτήτως του δικαιώματος του φορολογουμένου να αμφισβητήσει δικαστικώς την αντικειμενική αξία συγκεκριμένου ακινήτου κατά το στάδιο επιβολής του φόρου, αν θεωρεί, είτε ότι εξ αρχής αυτή δεν καθορίστηκε ορθώς, είτε ότι η αγοραία αξία του ακινήτου μειώθηκε λόγω μεταβολής των συνθηκών της αγοράς.»

Επειδή, όπως κρίθηκε περαιτέρω με την ίδια ως άνω υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψεις 12, 13 και 15 της απόφασης), «12. ...**η Διοίκηση, παρά την υποχρέωσή της να προβεί εντός διετίας στην επανεκτίμηση των καθορισμένων το έτος 2007 αντικειμενικών αξιών, δεν προέβη εντός της ως άνω προθεσμίας στις ενέργειες για την έναρξη της διαδικασίας ελέγχου των αξιών αυτών, κατά παράβαση των οριζόμενων στο άρθρο 41 του ν. 1249/1.....** Η δε έναρξη της διαδικασίας μόλις το έτος 2010 δεν απέληξε σε έκδοση απόφασης περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, παρά την πιθανολογούμενη, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, πτωτική μεταβολή στις αγοραίες αξίες των ακινήτων, με αποτέλεσμα να υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ των αξιών αυτών και των αντικειμενικών αξιών, επί των οποίων υπολογίζονται οι φορολογικές επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία. [...] Τέλος, η Διοίκηση προβάλλει ότι οι φορολογούμενοι έχουν τη δυνατότητα να αμφισβητήσουν δικαστικώς το ύψος των αντικειμενικών αξιών με την αμφισβήτηση του εκάστοτε επιβαλλόμενου φορολογικού βάρους, **ωστόσο, η δυνατότητα αυτή έχει παρασχεθεί και λειτουργεί διορθωτικά εντός του συστήματος**

περιοδικής αναπροσαρμογής των αντικειμενικώς καθοριζομένων αξιών, προκειμένου οι φορολογούμενοι να προστατευθούν είτε από λάθη είτε από απρόοπτες μεταβολές των τιμών εντός της διετούς περιόδου ισχύος αυτών. Αντίθετα, η ανωτέρω δυνατότητα δεν μπορεί να λειτουργήσει εκτός του συστήματος αυτού και να μετακυλήσει στους φορολογούμενους το βάρος της διαρκούς δικαστικής αμφισβήτησης του τρόπου υπολογισμού της φορολογητέας βάσης και της απόδειξης του ανεπείκαιρου των αντικειμενικών αξιών. 13. ...εν όψει των ανωτέρω, υφίσταται παράνομη παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1..... έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας. Η παράλειψη αυτή συντελέστηκε με την πάροδο εύλογου χρόνου από την παρέλευση διετίας από την αναπροσαρμογή των τιμών του έτους 2007. [...]. 15. ...η διαπιστωθείσα στη δέκατη τρίτη σκέψη παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1..... έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας θα ήταν ακυρωτέα, κατ' αποδοχή προβαλλόμενου λόγου, και μάλιστα από το χρόνο συντέλεσης αυτής. Το Δικαστήριο, όμως, εκτιμώντας τις συνθήκες της υπόθεσης και σταθμίζοντας αφ' ενός τα έννομα συμφέροντα των αιτούντων και αφ' ετέρου το έντονο δημόσιο συμφέρον, συνιστάμενο στην αποφυγή αιφνίδιας διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους, υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, κρίνει ότι, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 3α του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989, πρέπει, αντί αναδρομικής ακυρώσεως, να αναβληθεί η έκδοση οριστικής απόφασης, προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα στη Διοίκηση να προβεί στην άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια, κατά τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη. Κρίνει δε ότι, προς τούτο, το τρίμηνο δεν αποτελεί επαρκές χρονικό διάστημα, για το λόγο αυτό, πρέπει να χορηγηθεί στη Διοίκηση προθεσμία έξι μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης. [...].»

Επειδή, σε συνέχεια της ως άνω υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 4446/2015 απόφαση της Ολομέλειας του ίδιου δικαστηρίου, με τις υπ' αριθμ. 14, 16, 17 και 18 σκέψεις της οποίας κρίθηκαν τα εξής: «14. ...η 4003/2014 απόφαση της Ολομέλειας επιδόθηκε στο Δημόσιο στις 20.11.2014 [...]. Συνεπώς, η -κατ' εξαίρεση παρασχεθείσα [...] - εξαμηνια προθεσμία, εντός της οποίας η Διοίκηση όφειλε να εκδώσει απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας έληξε στις 21.5.2015 (άρθρα 241 εδαφ. α', 243 εδαφ. β' Α.Κ.). Η Διοίκηση όμως δεν εξέδωσε απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών ούτε μέχρι την ημερομηνία αυτή ούτε και μεταγενέστερα. [...]. 16. ...Κατόπιν τούτων, η παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1..... έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας πρέπει να ακυρωθεί. [...]. 17. ...με τη [...] διάταξη της παρ. 3β του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989 δόθηκε η δυνατότητα στο Συμβούλιο της Επικρατείας, υπό προϋποθέσεις τις οποίες το ίδιο σταθμίζει, να αποκλίνει, σε εξαιρετικές πάντως περιπτώσεις, από τον κανόνα της αναδρομικής ακύρωσης και να καθορίσει μεταγενέστερο χρόνο επέλευσης των συνεπειών της ακύρωσης (Σ.τ.Ε. 4741/2014 Ολομ., 2287/2015 Ολομ., 2288/2015 Ολομ.). Η δυνατότητα δε αυτή του Δικαστηρίου υπάρχει και επί παραλείψεων οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας της Διοίκησης. 18. ...το Δικαστήριο, εκτιμώντας τις συνθήκες της υπόθεσης (βλ. κυρίως όγδοη, ένατη, δέκατη, δέκατη τρίτη, δέκατη τέταρτη, δέκατη πέμπτη και δέκατη έκτη σκέψεις) και

σταθμίζοντας τα συμφέροντα των διαδίκων, ιδίως δε την ύπαρξη έντονου δημόσιου συμφέροντος, συνισταμένου στην, κατά το δυνατόν, αποφυγή αιφνίδιας διακύμανσης των φορολογικών εσόδων του Κράτους υπό τις παρούσες δυσμενείς δημοσιονομικές συνθήκες, κρίνει ως εξής: **η ακύρωση της παράλειψης της Διοίκησης να εκδώσει απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας πρέπει, κατ' εφαρμογή της παρ. 3β του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989, να μην αναδράμει στο χρόνο συντέλεσής της, αλλά στις 21.5.2015, ημερομηνία λήξης της προθεσμίας εντός της οποίας η Διοίκηση όφειλε, κατά τα ανωτέρω, να εκδώσει την απόφαση αυτή.** Συνεπώς, η ουσιαστική ισχύς της απόφασης που υποχρεούται να εκδώσει η Διοίκηση σε συμμόρφωση προς την παρούσα απόφαση πρέπει να αναδράμει στις 21.5.2015. [...].»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες υπ' αριθμ. 4003/2014 και 4446/2015 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τη μεν υπ' αριθμ. 4003/2014 απόφαση κρίθηκε ότι η Διοίκηση είχε παραλείψει παρανόμως να προβεί στην επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 ν. 1249/1..... έκδοση πράξης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χώρας, περαιτέρω δε το δικαστήριο έκρινε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3α και 3β του π.δ. 18/1989, ότι έπρεπε, αντί να ακυρώσει την εν λόγω παράλειψη της Διοίκησης αναδρομικά από τη συντέλεσή της, να αναβάλει την έκδοση οριστικής απόφασης και να χορηγήσει στη Διοίκηση προθεσμία έξι μηνών, προκειμένου να της δοθεί η δυνατότητα να προβεί στην ως άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια, ακολουθώντας δε, και δεδομένου ότι δεν εκδόθηκε από τη Διοίκηση, εντός της ταχθείσας προθεσμίας των έξι μηνών, απόφαση περί αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, με την υπ' αριθμ. 4446/2015 απόφαση ακυρώθηκε η ως άνω παράλειψη της Διοίκησης και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, **το δικαστήριο όρισε την 21.5.2015 ως χρονικό σημείο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος.**

Επειδή, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «1. Οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ. 1040/26-2-2011 (ΦΕΚ 434/Β'/2011) και ΠΟΛ. 1156/28-6-2013 (ΦΕΚ 1627/Β'/2013) [...] καταργούνται. 2. **Αναπροσαρμόζουμε** τις τιμές οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. **1020564/487/00ΤΥΔ/27-02-2007 ΠΟΛ. 1034 (ΦΕΚ 269/Β'/28-02-2007)** [...] αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τις συνοδεύουν, ως ακολούθως: α. **Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.): Τ.Ζ. πριν την αναπροσαρμογή: [...] 1.500 [...] / Τ.Ζ. μετά την αναπροσαρμογή: [...] 1.250 [...].** β. Συντελεστές Εμπορικότητας (Σ.Ε.): [...]. **Οι τιμές των συντελεστών οικοπέδου (Σ.Ο.), οι πίνακες τιμής οικοπέδου (Τ.Ο.) και συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) καθώς και τα διαγράμματα στα οποία απεικονίζονται οι ζώνες τιμών παραμένουν ως έχουν.** 3. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 2 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με υπ' αριθ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ.1149 (ΦΕΚ 549/Β'/1994) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα. 4. [...]. 5. **Η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21/5/2015.**»

Επειδή, όπως κρίθηκε (ομόφωνα) με την υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 6 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην ΣΤ' ζώνη Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (βλ. επίσης ΣτΕ 556/2017 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 6· ΣτΕ 171/2017 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 9· ΣτΕ 2334/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 15· ΣτΕ 2335/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 13· ΣτΕ 2336/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 14· ΣτΕ 2337/2016 (7μ., ομόφωνα), σκέψη 13), «κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 5 και 78 παρ. 1 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική (βλ. λ.χ. ΣτΕ Ολομ. 29/2014, Ολομ. 4003/2014, Ολομ. 2563/2015, Ολομ. 2564/2015, 884/2016 επταμ.). Με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1..... θεσπίστηκε αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, **βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, στην πραγματική αγοραία αξία αυτού** (βλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014), **δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους. Η αξία αυτή ανάγεται μεν σε μια υποθετική/δυνητική συναλλαγή, αλλά αφορά στην πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά, η οποία επιτρεπώς κατά το Σύνταγμα υπόκειται σε φόρο (επί της περιουσίας).** Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις παρέχουν στη Διοίκηση εξουσιοδότηση για προσδιορισμό (αρχικό ή με αναπροσαρμογή) των τιμών εκκίνησης υπό τον όρο ότι ο τρόπος καθορισμού τους εγγυάται επαρκώς ότι η φορολογούμενη αξία της ακίνητης περιουσίας είναι πραγματική και όχι πλασματική (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, 3833/2014 επταμ.). Ειδικότερα, κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων του ν. 1249/1....., ερμηνευόμενων υπό το φως των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη και πρόσφορη μεθοδολογία, ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης (βλ. ΣτΕ 170-171/2017 επταμ.). Η τοιαύτη ειδική μέθοδος, [...], πρέπει, ιδίως, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την κοινώς γνωστή (βλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, σκέψη 11) αλλά και σημειούμενη στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας [...], παρατεταμένη και σταδιακά εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά. Πράγματι, η εν λόγω ύφεση ναι μεν δημιουργεί μη ομαλές συνθήκες στην αγορά ακινήτων, που ενδέχεται σε διάφορες περιοχές να χαρακτηρίζονται από ελαχιστοποίηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος και, συνακόλουθα, της πιθανότητας διάθεσης των προσφερόμενων ακινήτων και κίνησης της σχετικής αγοράς, αλλά το στοιχείο τούτο δεν σημαίνει αδυναμία προσδιορισμού κατά προσέγγιση της πραγματικής αγοραίας αξίας των ακινήτων, όπως υποστηρίζει το Ελληνικό Δημόσιο, αλλά παράγοντα ληπτέο υπόψη στο πλαίσιο της προαναφερόμενης μεθόδου (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 4003/2014, σκέψη 12). Εξάλλου, κατά την κοινή πείρα, ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου είναι η τοποθεσία του. Συνεπώς, ο κανονιστικός ορισμός των αντικειμενικών αξιών πρέπει, κατά την

έννοια των προεκτεθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1....., ερμηνευόμενων ενόψει των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, να γίνεται κατά ζώνες (πρβλ. ΣΤΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ.), που παρουσιάζουν τέτοια ομοιογενή χαρακτηριστικά όσον αφορά την αγορά των ακινήτων, ώστε να δικαιολογείται ο καθορισμός της ίδιας αντικειμενικής (κατά προσέγγιση πραγματικής αγοραίας ανά τ.μ.) αξίας για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων εκάστης ζώνης. Δεδομένου ότι, κατά την κοινή πείρα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της τοποθεσίας του ακινήτου, ως παράγοντας προσδιοριστικός της αγοραίας αξίας του, μεταβάλλονται κατ' αρχήν ουσιωδώς όχι μόνο ανά Δήμο αλλά και ανάλογα με την ειδικότερη θέση του ακινήτου εντός της εδαφικής περιφέρειας του οικείου Δήμου, ο ως άνω ορισμός πρέπει, κατά την έννοια των ίδιων διατάξεων, να γίνεται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή κοινότητας δήμου ή τμήματος αυτής (και όχι σε επίπεδο ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής, λ.χ. ολόκληρου Δήμου), κατόπιν συνεκτίμησης (διενεργούμενης κατ' εφαρμογή της προαναφερόμενης ειδικής μεθόδου) συγκεκριμένων, περιλαμβανόμενων στο διοικητικό φάκελο, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων για την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων στη σχετική ζώνη ή, σε περίπτωση αιτιολογημένης διαπίστωσης της ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, με συνεκτίμηση ανάλογων υφιστάμενων στοιχείων για τις όμορες/γειτονικές ζώνες ή για άλλες ζώνες που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων (βλ. ΣΤΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.). [...]. Ειδικότερα, οι επιτροπές του άρθρου 41 του ν. 1249/1..... οφείλουν, κατ' αρχήν, να εκφέρουν εξαστομικευμένη κρίση για καθεμία από τις ζώνες για τις οποίες εισηγούνται, παραθέτοντας τα συγκεκριμένα στοιχεία τα οποία λαμβάνουν υπόψη τους σχετικά με κάθε ζώνη, προς στήριξη του αντίστοιχου σκέλους της πρότασής τους (πρβλ. ΣΤΕ 1024/2013 επταμ., 2019/2012 επταμ., 3626/2010 επταμ.), ενώ **μπορούν επιπρεπώς να προβούν σε ενιαία κρίση για περισσότερες ζώνες, μόνον εφόσον οι ζώνες αυτές βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή κοινότητα ορισμένου δήμου και προκύπτει αιτιολογημένα ότι τελούν υπό παρόμοιες συνθήκες, όσον αφορά την αγοραία αξία των ακινήτων τους. Επομένως, η πρόταση ή/και ο κανονιστικός καθορισμός των τιμών εκκίνησης δεν χωρεί νομίμως, αν γίνεται (κατά παραγνώριση των προαναφερόμενων, συναγόμενων από το άρθρο 41 του ν. 1249/1....., όρων) συλλήβδην για όλες τις ζώνες ορισμένης Περιφέρειας ή του συνόλου της επικράτειας, κατά γενική επίκληση και εκτίμηση στοιχείων αναγόμενων σε διάφορες περιοχές και δίχως συγκεκριμένη μεθοδολογία, που να έχει τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά** (βλ. ΣΤΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.).»

Επειδή, με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ στην ΣΤ' ζώνη Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού ακυρώθηκε (ομόφωνα) η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (το ίδιο έγινε και με τις όμοιές της επίσης πρόσφατες υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ., σκέψη 9), 171/2017 (7μ., σκέψη 12), 2334/2016 (7μ., σκέψη 18), 2335/2016 (7μ., σκέψη 16), 2336/2016 (7μ., σκέψη 17) και 2337/2016 (7μ., σκέψη 16) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας) για τους ακόλουθους λόγους: «...με την υπό κρίση αίτηση προβάλλεται ότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης για την ΣΤ' ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού έγινε με την προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση κατά παράβαση των εξουσιοδοτικών διατάξεων του

άρθρου 41 (παρ. 1 και 2) του ν. 1249/1....., **διότι δεν προκύπτει ότι εχώρησε βάσει ειδικών κριτηρίων και κατ' εκτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων περί της αγοραίας αξίας των ακινήτων στην επίμαχη ζώνη, που να δικαιολογούν την επίδικη κανονιστική ρύθμιση.** Το καθ' ού Δημόσιο ισχυρίζεται ότι ο ανωτέρω λόγος είναι αόριστος, διότι η αιτούσα δεν προβάλλει συγκεκριμένα στοιχεία, τα οποία δεν ελήφθησαν υπόψη από τη Διοίκηση και από τα οποία να προκύπτει ότι η όποια μείωση των αντικειμενικών αξιών, λόγω της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών, έπληξε την επίμαχη περιοχή, για ειδικούς λόγους. Ο ισχυρισμός κρίνεται απορριπτέος, προεχόντως διότι για το παραδεκτό του ως άνω λόγου, με τον οποίο προβάλλεται, κατά τρόπο αρκούντως ορισμένο, **παράβαση των όρων της οικείας νομοθετικής εξουσιοδότησης** και, συνεπώς, της θεμελιώδους αρχής της νομιμότητας της κανονιστικής δράσης της Διοίκησης, **δεν απαιτείται και επίκληση από την αιτούσα τέτοιων στοιχείων.** Περαιτέρω, ο λόγος κρίνεται **βάσιμος**, σύμφωνα με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στη σκέψη 6 [...], διότι ο καθορισμός της τιμής εκκίνησης της ΣΤ ζώνης (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού έγινε στο πλαίσιο **συλλήβδην προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης για τις ζώνες του συνόλου της επικράτειας**, αναλόγως της τιμής που είχαν πριν από την επίδικη αναπροσαρμογή, βάσει εισήγησης της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 41 του ν. 1249/1....., η οποία πρότεινε **οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης γενικά των ακινήτων της Περιφέρειας Αττικής, χωρίς να εκφέρει εξατομικευμένη κρίση για τις επιμέρους ζώνες της**, ειδικότερα, δε, για την επίδικη ΣΤ ζώνη Ψυχικού, **με παράθεση των συγκεκριμένων στοιχείων που έλαβε υπόψη της σχετικά με τη ζώνη αυτή, και χωρίς να προκύπτει η εφαρμογή (από την επιτροπή και, περαιτέρω, από τον Υπουργό) ορισμένης, πρόσφορης μεθοδολογίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών.** Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να **ακυρωθεί η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση**, κατά το μέρος της με το οποίο καθορίστηκε η τιμή εκκίνησης για τη ΣΤ ζώνη (της δημοτικής κοινότητας) Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού [...].»

Επειδή, περαιτέρω, ναι μεν με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (σκέψη 9 της απόφασης) για την περίπτωση του ΕΝΦΙΑ ακυρώθηκε (ομόφωνα) η προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών για τους προπαρατεθέντες λόγους που αναφέρονται στην απόφαση αυτή (όπως και στις όμοιές της επίσης πρόσφατες υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ., σκέψη 9), 171/2017 (7μ., σκέψη 12), 2334/2016 (7μ., σκέψη 18), 2335/2016 (7μ., σκέψη 16), 2336/2016 (7μ., σκέψη 17) και 2337/2016 (7μ., σκέψη 16) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας), **πλην όμως κρίθηκαν παράλληλα** (επίσης ομόφωνα, σκέψη 11 της απόφασης) **και τα εξής:** «...η ισχύς της ακυρούμενης κανονιστικής ρύθμισης άρχισε την 21.5.2015 (βλ. παρ. 5 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης) και, επομένως, η ακύρωσή της αναδρομικά, από το χρονικό αυτό σημείο, θα είχε ως συνέπεια τη μη εφαρμογή της για τον υπολογισμό των φόρων (Τ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.) που οφείλονται για το 2016 ως προς τα ακίνητα της επίδικης ΣΤ ζώνης Ψυχικού και, περαιτέρω, την εφαρμογή, για το ίδιο φορολογικό έτος, της νέας ρύθμισης περί τιμής ζώνης στην επίμαχη περιοχή, που υποχρεούται η Διοίκηση να θεσπίσει (βλ. σκέψη 8 της απόφασης ΣτΕ 2066/2016 του Δικαστηρίου), τηρώντας τους όρους των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1..... [...]. **Ωστόσο, η**

εκπλήρωση από τη Διοίκηση της υποχρέωσης αυτής, η οποία είναι άδηλο εάν θα καταλήξει στη θέσπιση τιμής ζώνης διαφορετικής από την ακυρωθείσα (όπως άδηλη παρίσταται και η τυχόν διαφορά που θα προκύψει), απαιτεί ικανό χρόνο, κατά τον οποίο εγείρεται ο κίνδυνος αδυναμίας νόμιμης επιβολής και είσπραξης των σχετικών φόρων, ιδίως, δε, του ΕΝ.Φ.Ι.Α., λόγω του κενού που δημιουργείται στο οικείο κανονιστικό πλαίσιο. Εξάλλου, ενόψει του σκεπτικού της παρούσας απόφασης, της φύσης της διαπιστωθείσας πλημμέλειας της επίδικης κανονιστικής ρύθμισης, της προσβολής με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας διαφόρων άλλων ρυθμίσεων της παραγράφου 2α της επίδικης υπουργικής απόφασης, κατ' επίκληση λόγου ακυρώσεως παρόμοιου με εκείνου που έγινε δεκτός στη σκέψη 9, και της δυνατότητας παρεμπόπτοντος δικαστικού ελέγχου της νομιμότητας των κανονιστικών ρυθμίσεων περί τιμών ζώνης της ίδιας υπουργικής απόφασης, επ' ευκαιρία ένδικων προσφυγών κατά ατομικών πράξεων καταλογισμού φόρου, παρόμοιος κίνδυνος ανακύπτει γενικότερα, όσον αφορά τους φόρους επί της ακίνητης περιουσίας. Η επέλευση του ανωτέρω κινδύνου μπορεί να παραβιάσει ουσιωδώς την εκτέλεση του κρατικού προϋπολογισμού και να προκαλέσει νέες, σοβαρές δημοσιονομικές αβεβαιότητες, η δε αποτελεσματική αποτροπή του εν λόγω κινδύνου, χάριν των απαιτήσεων του αξιόπιστου προγραμματισμού των οικονομικών της χώρας και της δημοσιονομικής τάξης της, συνδέεται με την εφαρμογή της παραγράφου 2 της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2016, η οποία προϋποθέτει την ισχύ της κατά την 1.1.2016 (κρίσιμος χρόνος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 3 του ν. 2130/1993 και 1 παρ. 4 του ν. 4223/2013, αντίστοιχα). Συνεκτιμώντας τα ανωτέρω, το Δικαστήριο, κατά τη στάθμιση των συμφερόντων των διαδίκων, αποδίδει μείζονα βαρύτητα στο επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες, αποτροπής του κινδύνου ουσιώδους διαταραχής των φορολογικών εσόδων του Κράτους για το έτος (φορολογίας) 2016, και, συνακόλουθα, κρίνει, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 50 παρ. 3β του π.δ. 18/1989, ότι η ακύρωση της επίδικης ρύθμισης της παραγράφου 2α της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης πρέπει να μην αναδράμει στο χρόνο έναρξης ισχύος της (21.5.2015), αλλά στις 8.6.2016, χρόνο της πρώτης δικασίμου της αίτησης [...] (πρβλ. ΣτΕ 2334-2337/2016 επταμ., 170-171/2017 επταμ.). [...]» Τα παραπάνω είχαν ήδη γίνει δεκτά και με τις προαναφερθείσες, επίσης πρόσφατες υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ., σκέψη 11), 171/2017 (7μ., σκέψη 14), 2334/2016 (7μ., σκέψη 20), 2335/2016 (7μ., σκέψη 18), 2336/2016 (7μ., σκέψη 19) και 2337/2016 (7μ., σκέψη 18) αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, όμοιες με την υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση.

Επειδή, όπως προκύπτει από την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 683/2017 απόφαση (7μ.) του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας και τις όμοιές της υπ' αριθμ. 556/2017 (7μ.), 171/2017 (7μ.), 2334/2016 (7μ.), 2335/2016 (7μ.), 2336/2016 (7μ.) και 2337/2016 (7μ.) αποφάσεις του Β' Τμήματος του ίδιου δικαστηρίου, με τις εν λόγω αποφάσεις ακυρώθηκε η προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές που είχαν καθοριστεί, μεταξύ άλλων, με την υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως αυτή ίσχυε κατά τη 18.1.2016, για τον

προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τη συνοδεύουν, και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 παρ. 3β π.δ. 18/1989, **το δικαστήριο όρισε την 08.06.2016 ως χρονικό σημείο έναρξης του ακυρωτικού αποτελέσματος.** Επομένως, **μέχρι την ημερομηνία αυτή (08.06.2016) εξακολουθούσαν να ισχύουν, για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2016, οι αναπροσαρμοσθείσες με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών αντικειμενικές αξίες των ακινήτων** που βρίσκονται εντός περιοχών, όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, η οποία αφορά και στα υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος.

Επειδή, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), με την οποία τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν οι Υπουργικές Αποφάσεις για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς - γονικής παροχής ή προίκας και βρίσκονται εντός σχεδίου στις περιοχές των Δήμων και Κοινοτήτων της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας, και ειδικότερα όπως προκύπτει από το χάρτη του Δήμου Αλίμου με τις ισχύουσες ζώνες και τους ισχύοντες Σ.Α.Ο. που βρίσκεται στη σελ. 9785 του ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990, τα δύο υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος επί της οδού Μεσολογγίου στον Άλιμο **βρίσκονται στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, στην οποία ισχύει Σ.Α.Ο. με την ένδειξη XXVI.**

Επειδή, πριν την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών **οι αντικειμενικές αξίες είχαν αναπροσαρμοστεί για τελευταία φορά με την υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) κοινή απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών** (η οποία αφορά και στα υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος), εκτός από τις περιοχές της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού, οι τιμές εκκίνησης των οποίων καθορίστηκαν με τις υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 (ΦΕΚ Β' 1068/29.4.2013) με ισχύ από 1.3.2007 και ΠΟΛ.1156/28.6.2013 (ΦΕΚ Β' 1627/1.7.2013) με ισχύ από 17.3.2011 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών σε συμμόρφωση προς ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξ άλλου, με την υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών εντάχθηκαν το πρώτον στο αντικειμενικό σύστημα ορισμένες περιοχές εντός 4.489 οικισμών σε διάφορους νομούς της χώρας και καθορίστηκαν οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης με ισχύ από 01.01.2011.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): *«Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές της με αριθ. πρωτ. 1122435/3634/00ΤΥ/Δ'30.12.2005 ΠΟΛ. 1158 (ΦΕΚ 214/Β'5.3.2001) απόφασής μας όπως αυτή ισχύει σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με*

επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές της χώρας, που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών μας. Παρεμβάλλονται πίνακες τιμών και χάρτες. [...] ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ / ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ [...] / ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ / Α. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ / Ι. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ / Β. [...] / 1. Συντομογραφίες: **Τ.Ζ.** = Τιμή Ζώνης (Κυκλική ή Γραμμική) / **Σ.Ε.** = Συντελεστής Εμπορικότητας / **Σ.Ο.** = Συντελεστής Οικοπέδου / **Σ.Α.Ο.** = Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου / **Τ.Ο.** = Τιμή Οικοπέδου / **Κ** = Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου 2. Για τις περιοχές των Δήμων και Κοινοτήτων, Δημοτικών και Κοινοτικών Διαμερισμάτων, και Οικισμών που αναφέρονται στους Πίνακες Τιμών, ισχύουν οι μέχρι σήμερα χρησιμοποιούμενοι χάρτες, καθώς και τυχόν συμπληρωματικοί τους. 3. [...]. 4. [...].

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)

<u>(Τ.Ζ.)</u>	<u>Σ.Α.Ο.</u>
	1,40
1.200	510
1.300	620

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο με Σ.Ε.=1,0 και δίνεται στον πίνακα ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο. Η τιμή του Σ.Α.Ο. θα λαμβάνεται με 4 δεκαδικά ψηφία. **Παραδείγματα:** 1. [...]. 2. **Τ.Ζ.=1.250 €** και **Σ.Α.Ο.=0,50** από τον πίνακα: για **Τ.Ζ.=1.200** και **Σ.Α.Ο.=0,50**, **Τ.Ο.=239** / για **Τ.Ζ.=1.300** και **Σ.Α.Ο.=0,50**, **Τ.Ο.=289**, τότε

$$T.O. = 239 + \frac{(289 - 239) \times (1250 - 1200)}{(1300 - 1200)} = 264,00 \text{ € / τ.μ.}$$

3. [...]. 4. [...]

*Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 5,40... [...].

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 [...]

Α. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ / Ι. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ / ΔΗΜΟΣ: ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ / [...]. ΔΗΜΟΣ: **ΑΛΙΜΟΥ** / 1. **ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.):** Ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο. Βλέπε Πίνακα 1 στις σελίδες 6 - 7 και 8 - 9. 2. **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.):** Α Ζώνη: 0,80 / Η Ζώνη: 1,00 / Για όλες τις υπόλοιπες Ζώνες: **Σ.Ο. = 0,90**. 3. **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο.):** **ΧΧVI: 1,40** / **ΧΧVIII: 1,20** / **ΧΧΧII: 0,80** / **ΧΧΧIV: 0,60**. **D₁:** Εκατέρωθεν Αλίμου - Φ.Ε.Κ. 722/τ.Δ'/87 Σ.Α.Ο.= 0,80. Παρέκκλιση: Σ.Α.Ο.= 1,20 για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των 150 τ.μ. εφ' όσον η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν υπερβαίνει τα 120 τ.μ. για οικόπεδα που έχουν προκύψει από κατάτμηση μέχρι και τη 10.3.82 και αφού αφαιρεθεί το εμβαδόν της εισφοράς σε γη. 4. **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ):** Ανάλογα με το Σ.Ε. και τον Σ.Α.Ο. Βλέπε Πίνακα 2 στις σελίδες 10 - 11. 5. **ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ (Τ.Ζ.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:** Α Ζώνη: [...]. **Θ Ζώνη:** **ΙΩΝΙΑΣ - ΠΩΓΩΝΙΟΥ - ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - ΚΙΛΚΙΣ - ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ - ΛΑΒΙΔΑ - ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ - ΛΟΥΚΙΑΝΟΥ - ΓΟΡΓΟΠΟΤΑΜΟΥ - ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ - ΠΑΤΜΟΥ - ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ - ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ - ΘΡΑΚΗΣ -**

ΗΡ. ΜΑΤΣΗ - ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ 11 - ΠΛΕΙΑΔΩΝ - ΚΥΘΗΡΙΩΝΙΩΝ - ΙΩΝΙΑΣ **1.250 €**. [αυτή είναι η ισχύουσα για σκοπούς ΕΝΦΙΑ έτους 2016 τιμή μετά την αναπροσαρμογή της με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ήδη προεκτέθηκε, δεδομένου ότι πριν την απόφαση αυτή ήταν 1.500] / Ζώνη: [...]. **6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ (Σ.Ε.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ: ΔΡΟΜΟΙ - ΛΕΩΦΟΡΟΙ ή ΠΛΑΤΕΙΕΣ: [...]. Σ.Ε.: [...]. Όλοι οι υπόλοιποι δρόμοι – λεωφόροι, τμήματά τους ή πλατείες που δεν περιγράφονται, έχουν: Σ.Ε. = 1,0.»**

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «1. **Ζώνη** γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (ΤΖ). Οι ζώνες διακρίνονται σε: α) **Κυκλικές ζώνες**. Είναι οι ζώνες που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων και **συμβολίζονται με κεφαλαία γράμματα του αλφαβήτου**. β) **Γραμμικές ζώνες (ΓΖ)**. Γραμμικές είναι οι ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μιας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού. [...]. 2. **Τιμή ζώνης ή τιμή εκκίνησης (ΤΖ)**. Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης (ΤΖ), αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ²) επιφάνειας, καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. 3. **Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ)**. Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (ΣΔ) αυτού. **Ο ΣΑΟ συμβολίζεται με λατινικούς αριθμούς** και απεικονίζεται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών με συνεχή μπλε ή μαύρη γραμμή ή με χρώμα το οποίο περιορίζεται περιμετρικά με μαύρη συνεχή γραμμή. 4. **Συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ)**. Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης. 5. [Καταργήθηκε]. 6. **Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ)**. Είναι συντελεστής προσδιοριστικός της αξίας του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος με τη μονάδα (1). 7. **Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)**. Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου και συναρτάται με το συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ) και το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ). 8. **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)**. Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ²) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «1. Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα. [...]. Για τον προσδιορισμό της

φορολογητέας αξίας, τα ακίνητα έχουν καταταγεί σε δώδεκα κατηγορίες. Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από: α) την οικοδομική άδεια ανέγερσής του, β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γ) τον τίτλο κτήσης του. Εάν δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω αποδεικτικά στοιχεία, τότε η κατηγορία (το είδος) του ακινήτου, αποδεικνύεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματός του. [...]. Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό, έντυπο, ως ακολούθως: α) Με το έντυπο 1 υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος [...]. β) [...]. γ) Με το έντυπο 3 υπολογίζεται η αξία: γα) Του οικοπέδου. γβ) Ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος. γγ) [...]. δ) [...]. 2. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας ακινήτων, κάθε δήμος ή κοινότητα χωρίζεται σε επιμέρους ζώνες για τις οποίες ορίζεται τιμή ζώνης (TZ), συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) των δρόμων της, συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ), συντελεστής συμμετοχής οικοπέδου (ΣΣΟ) και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). **Τα στοιχεία αυτά αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ενώ οι ζώνες και οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων απεικονίζονται και στις πινακίδες (χάρτες) του Υπουργείου Οικονομικών.** Οι πίνακες τιμών και οι πινακίδες (χάρτες) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των αποφάσεων που ορίζουν την εφαρμογή του συστήματος σε κάθε περιοχή. 3. [...]. Ως **προσόψεις** ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα, ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Προκειμένου για οικόπεδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους. 4. Για το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) ενός δρόμου, ισχύουν τα ακόλουθα: α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες. β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται ο ΣΕ της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο. γ) [...]. δ) [...]. 5. Ως βάση μέτρησης των ορόφων ενός κτιρίου λαμβάνεται το υπόγειο, έτσι όπως αυτό κατά νόμο ορίζεται. Μετά το υπόγειο ακολουθούν το ισόγειο, α' όροφος, β' όροφος, κ.λ.π. [...]. 11. Δρόμοι θεωρούνται τα κοινής χρήσης τμήματα (λωρίδες) γης, που προορίζονται αποκλειστικά για την μετακίνηση προσώπων ή ζώων ή για τη μεταφορά πραγμάτων με οποιοδήποτε μέσο και έχουν εγκριθεί από ρυμοτομικό σχέδιο δήμου ή κοινότητας ή με σχετική απόφαση Νομάρχη. 12. Η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου γενικά, λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό του συντελεστή πρόσοψης. Σε περίπτωση που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών, κατά μήκος ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου είναι μεταβλητή, λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος της απόστασης αυτής κατά μήκος του προσώπου του συγκεκριμένου ακινήτου. 13. [...]. 16. Κριτήριο βάθους: α) [...]. β) οικοπέδου, είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του επί τον εαυτό του επί τρία. [...]. 17. Επιφάνεια ακινήτου είναι το εμβαδόν αυτού σε τετραγωνικά μέτρα (μ2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. [...]. 18. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016): «1. Φορολογητέα αξία. Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 3 και είναι ίση με το γινόμενο της αντίστοιχης **συνολικής τιμής (εκκίνησης) οικοπέδου (Τ.Ο.)** επί τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, το

τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της. 2. Τιμή Ζώνης. Η τιμή ζώνης (TZ) λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής. 3. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ). Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (ΣΔ). Αν όμως τα οικόπεδο δεσμεύεται από Πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί, συνεπεία τούτου, να είναι διαφορετικός από το ΣΑΟ που αναγράφεται στους Πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), [...]. 4. **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.). Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) λαμβάνεται από τον πίνακα Ι των βιβλίων τιμών, ανάλογα με την τιμή ζώνης (TZ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).** 5. Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ). Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται υπόψη, εκτός των άλλων, και ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), σε συνάρτηση με την πρόσοψη του οικοπέδου. Έτσι, αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε: α) Ένα μόνο δρόμο [...], ως ΣΕ λαμβάνεται ο ΣΕ του δρόμου αυτού. β) [...]. Για τον ΣΕ καθενός από τους δρόμους ισχύουν όσα αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 2. [...]. 6. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ). Ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) λαμβάνεται από τον πίνακα II των βιβλίων τιμών ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) του οικοπέδου. [...]. 7. Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ). Ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών. [...]. 8. **Συνολική Τιμή Εκκίνησης οικοπέδου:** Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως τιμή εκκίνησης ανά τετραγωνικό μέτρο, λαμβάνεται: α) **Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) είναι ίσος με τη μονάδα 1,0, η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.), της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου.** β) **Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), είναι μεγαλύτερος από τη μονάδα (1,0), [...].** 9. Συντελεστής πρόσοψης: Η φορολογητέα αξία επηρεάζεται ανάλογα με το πού έχει πρόσοψη, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 2, το οικόπεδο. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόζονται συντελεστές αυξομείωσης [...]. 10. [...]. 11. **Επιφάνεια Οικοπέδου.** Η επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 17 του άρθρου 2. [...]. 12. [...].»

Επειδή, με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι δεν είναι σαφής ο τρόπος υπολογισμού του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ έτους 2016 για τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και βάσει τροποποιητικής δήλωσης Ε9 που υπέβαλε και ειδικότερα η χρεωστική διαφορά που προκύπτει σε σχέση με τον οφειλόμενο ΕΝΦΙΑ έτους 2016 πριν την υποβολή της εν λόγω τροποποιητικής δήλωσης Ε9 και ότι η απόκλιση (διαφορά) που προκύπτει είναι υπερβολική και γι' αυτό ζητά την τροποποίηση της οικείας προσβαλλόμενης πράξης (πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2016 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017). Ο ισχυρισμός όμως αυτός του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος. Κι αυτό, γιατί:

Α) Σ' ό,τι αφορά στο ακίνητο με **ΑΤΑΚ** ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ έτους 2016 προκύπτει ως εξής:

α) Για μεν το **κτίσμα**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 4 περ. Α' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **επιφάνειας του κτίσματος** (μ^2) x το Βασικό Φόρο (**ΒΦ**) x το Συντελεστή Παλαιότητας Κτίσματος (**ΣΠΚ**) x το Συντελεστή Ορόφου (**ΣΟ**) x το Συντελεστή Πρόσοψης (**ΣΠ**), συνεπώς: **Κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016** = επιφάνεια κτίσματος **127,60 τ.μ.** x ΒΦ **3,70 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι για το έτος 2016 η Τιμή Ζώνης ήταν, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), 1.250 €/μ² και επομένως ισχύει ο ΒΦ που αντιστοιχεί σε τιμή ζώνης 1.001-1.500 €/τ.μ.] x ΣΠΚ **1,10** [δεδομένου ότι έτος κατασκευής του κτίσματος φαίνεται να είναι το 2000 και επομένως ισχύει ο ΣΠΚ που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 15-19 έτη] x ΣΟ **1,01** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρίσκεται στο 2^ο όροφο και επομένως ισχύει ο ΣΟ που αντιστοιχεί στο 2^ο και 3^ο όροφο] x ΣΠ **1,01** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρίσκεται επί της οδού και επομένως ισχύει ο ΣΠ που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] = **529,77 € x 95%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να είναι το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **503,28 €** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ έτους 2016 για το ακίνητο με ΑΤΑΚ, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης).

β) Για δε το **οικόπεδο**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **επιφάνειας του οικοπέδου** (μ^2) x το Συντελεστή Φόρου (**ΣΦ**). Ο ΣΦ προκύπτει με βάση τη Μοναδιαία Αξία του υπό κρίση οικοπέδου, η οποία με τη σειρά της προκύπτει ως ο **λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του**. Η φορολογητέα αξία προκύπτει ως το γινόμενο του **συντελεστή οικοπέδου**, της **συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου**, του **συντελεστή πρόσοψης** και της **επιφάνειας του οικοπέδου**. Συνεπώς:

βα) Δεδομένου ότι η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** ήταν κατά την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) **1.250 €/τ.μ.** (μετά την αναπροσαρμογή με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016)) και ο **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** ήταν **1,40** (σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016)), ως **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)** πρέπει κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω,

για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), να ληφθεί υπόψη αυτή που προκύπτει από τον ακόλουθο τύπο, **κατά το σχετικό προαναφερθέν παράδειγμα** που περιέχεται στο άρθρο 1 της τελευταίας αυτής απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών:

Από το σχετικό (προπαρατεθέντα) πίνακα του άρθρου 1 της ως άνω υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών προκύπτει ότι για Τ.Ζ. = 1.200 και Σ.Α.Ο. = 1,40, Τ.Ο. = 510, ενώ για Τ.Ζ. = 1.300 και Σ.Α.Ο. = 1,40, Τ.Ο. = 620. Συνεπώς, εν προκειμένω:

$T.O. = 510 + \frac{(620 - 510) \times (1.250 - 1.200)}{(1.300 - 1.200)} = 510 + \frac{110 \times 50}{100} = 510 + \frac{5.500}{100} = 510 + 55 = \underline{\underline{565 \text{ €/τ.μ.}}}$

Με βάση όλα τα παραπάνω, η **φορολογητέα αξία** του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τεσσάρων τιμών: Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο βρισκόταν σύμφωνα με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου και κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) για όλες τις υπόλοιπες ζώνες του Δήμου Αλίμου πλην της Α και της Η ίσχυε κατά την 01.01.2016 Σ.Ο. = 0,90] x Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου (η οποία ταυτίζεται με την Τ.Ο.) **565,00 €/τ.μ.** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ του προσφεύγοντος για το έτος 2016, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης) x Συντελεστής Πρόσοψης **1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο φαίνεται να βρίσκεται επί της οδού και επομένως ισχύει ο ΣΠ που αντιστοιχεί σε οικόπεδα με μία πρόσοψη, σύμφωνα δε με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) ο ΣΠ στην περίπτωση αυτή ισούται με 1,00] x Επιφάνεια Οικοπέδου **300,00 τ.μ. = 152.550,00 €.**

ββ) Δεδομένου λοιπόν ότι η φορολογητέα αξία του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος είναι 152.550,00 €, η **Μοναδιαία Αξία** του ισούται με: φορολογητέας αξία του οικοπέδου **152.550,00 € /** συνολική επιφάνειά του **300,00 τ.μ. = 508,50 €/τ.μ.** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ του προσφεύγοντος για το έτος 2016, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης).

βγ) Επειδή στο υπό κρίση οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου, για την οποία επιβλήθηκε ο κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016, ισούται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 περ. Β' παρ. 1 περ. ε' εδ. α' ν. 4223/2013, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), 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 οικόπεδο, ως εξής: Επιφάνεια οικοπέδου, για την οποία επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ, όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί. Για το Σ.Α.Ο. που εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 περ. Β' παρ. 1 περ. ε' εδ. β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), ισχύει ο Σ.Α.Ο. που προαναφέρθηκε, ήτοι 1,40. Με βάση τα παραπάνω, η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο (**σύμφωνα με το προσκομιζόμενο από τον προσφεύγοντα αντίγραφο της οικείας προσβαλλόμενης πράξης** (πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2016 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017), στην οποία αποτυπώνονται τα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου, **όπως αυτά δηλώθηκαν από τον ίδιο τον προσφεύγοντα, με βάση δε τα δηλωθέντα αυτά στοιχεία έγινε και ο υπολογισμός του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ για το έτος 2016**) ισούται με: συνολική επιφάνεια υπό κρίση οικοπέδου **300,00 τ.μ.** x επιφάνεια υπό κρίση κτίσματος **127,60 τ.μ.** / μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση με βάση τον ισχύοντα Σ.Α.Ο. ($300,00 \text{ τ.μ.} \times 1,40 =$) **420,00 τ.μ. = 91,14 τ.μ.** Συνεπώς, η **επιφάνεια του οικοπέδου, για την οποία επιβλήθηκε ο κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016**, ισούται με: συνολική επιφάνεια υπό κρίση οικοπέδου **300,00 τ.μ.** – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο **91,14 τ.μ. = 208,86 τ.μ.**

Με βάση όλα τα παραπάνω, ο **κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016** για το υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος ισούται με: επιφάνεια οικοπέδου, για την οποία επιβλήθηκε ο κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016 **208,86 τ.μ.** x ΣΦ **1,25 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ισούται κατά τα ανωτέρω με 508,50 €/τ.μ. και επομένως, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), ισχύει ο ΣΦ που αντιστοιχεί σε μοναδιαία αξία 500,01-600,00 €/τ.μ., ήτοι 1,25 €/τ.μ.] = **261,075 € x 47,5%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να είναι το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση οικοπέδου] = **124,01 €** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ του προσφεύγοντος για το έτος 2016, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης).

Επομένως, ο συνολικά επιβληθείς **ΕΝΦΙΑ** για το έτος **2016** για το ακίνητο του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ ισούται με: **503,28 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **124,01 €** (αναφορικά με το οικόπεδο) = **627,29 €**.

Β) Σ' ό,τι αφορά στο ακίνητο με **ΑΤΑΚ** ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ έτους 2016 προκύπτει ως εξής:

α) Για μεν το **κτίσμα**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 4 περ. Α' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **επιφάνειας του κτίσματος** (μ_2) x το Βασικό Φόρο (**ΒΦ**) x το Συντελεστή Παλαιότητας Κτίσματος (**ΣΠΚ**) x το Συντελεστή Ορόφου (**ΣΟ**) x

το Συντελεστή Πρόσοψης (**ΣΠ**), συνεπώς: **Κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016** = επιφάνεια κτίσματος **63,00 τ.μ. x ΒΦ 3,70 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι για το έτος 2016 η Τιμή Ζώνης ήταν, μετά την αναπροσαρμογή με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), 1.250 €/μ² και επομένως ισχύει ο ΒΦ που αντιστοιχεί σε τιμή ζώνης 1.001-1.500 €/τ.μ.] **x ΣΠΚ 1,10** [δεδομένου ότι έτος κατασκευής του κτίσματος φαίνεται να είναι το 1997 και επομένως ισχύει ο ΣΠΚ που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 15-19 έτη] **x ΣΟ 1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρίσκεται στο ισόγειο και επομένως ισχύει ο ΣΟ που αντιστοιχεί στο ισόγειο και τον 3^ο όροφο] **x ΣΠ 1,01** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρίσκεται επί της οδού και επομένως ισχύει ο ΣΠ που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] = **258,97 € x 95%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να είναι το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **246,03 €** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ έτους 2016 για το ακίνητο με ΑΤΑΚ, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης).

β) Για δε το **οικόπεδο**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **επιφάνειας του οικοπέδου** (μ²) x το Συντελεστή Φόρου (**ΣΦ**). Ο ΣΦ προκύπτει με βάση τη Μοναδιαία Αξία του υπό κρίση οικοπέδου, η οποία με τη σειρά της προκύπτει ως **ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του**. Η φορολογητέα αξία προκύπτει ως το γινόμενο του **συντελεστή οικοπέδου**, της **συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου**, του **συντελεστή πρόσοψης** και της **επιφάνειας του οικοπέδου**. Συνεπώς:

βα) Δεδομένου ότι η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** ήταν κατά την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) **1.250 €/τ.μ.** (μετά την αναπροσαρμογή με την υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016)) και ο **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** ήταν **1,40** (σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016)), ως **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)** πρέπει κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), να ληφθεί υπόψη αυτή που προκύπτει από τον ακόλουθο τύπο, **κατά το σχετικό προαναφερθέν παράδειγμα** που περιέχεται στο άρθρο 1 της τελευταίας αυτής απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών:

Από το σχετικό (προπαρατεθέντα) πίνακα του άρθρου 1 της ως άνω υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών προκύπτει ότι για Τ.Ζ. = 1.200 και Σ.Α.Ο. = 1,40, Τ.Ο. = 510, ενώ για Τ.Ζ. = 1.300 και Σ.Α.Ο. = 1,40, Τ.Ο. = 620. Συνεπώς, εν προκειμένω:

$Τ.Ο. = 510 + \frac{(620 - 510) \times (1.250 - 1.200)}{(1.300 - 1.200)} = 510 + \frac{110 \times 50}{100} = 510 + \frac{5.500}{100} = 510 + 55 = \underline{\underline{565 \text{ €/τ.μ.}}}$

Με βάση όλα τα παραπάνω, η **φορολογητέα αξία** του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τεσσάρων τιμών: Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο βρισκόταν σύμφωνα με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου και κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) για όλες τις υπόλοιπες ζώνες του Δήμου Αλίμου πλην της Α και της Η ίσχυε κατά την 01.01.2016 Σ.Ο. = 0,90] x Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου (η οποία ταυτίζεται με την Τ.Ο.) **565,00 €/τ.μ.** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ του προσφεύγοντος για το έτος 2016, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης) x Συντελεστής Πρόσοψης **1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο φαίνεται να βρίσκεται επί της οδού και επομένως ισχύει ο ΣΠ που αντιστοιχεί σε οικόπεδα με μία πρόσοψη, σύμφωνα δε με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016) ο ΣΠ στην περίπτωση αυτή ισούται με 1,00] x Επιφάνεια Οικοπέδου **300,00 τ.μ. = 152.550,00 €**.

ββ) Δεδομένου λοιπόν ότι η φορολογητέα αξία του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος είναι 152.550,00 €, η **Μοναδιαία Αξία** του ισούται με: φορολογητέας αξία του οικοπέδου **152.550,00 € /** συνολική επιφάνειά του **300,00 τ.μ. = 508,50 €/τ.μ.** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ του προσφεύγοντος για το έτος 2016, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης).

βγ) Επειδή στο υπό κρίση οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου, για την οποία επιβλήθηκε ο κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016, ισούται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 περ. Β' παρ. 1 περ. ε' εδ. α' ν. 4223/2013, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), 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 οικόπεδο, ως εξής: Επιφάνεια οικοπέδου, για την οποία επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ, όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει

πραγματοποιηθεί. Για το Σ.Α.Ο. που εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 περ. Β' παρ. 1 περ. ε' εδ. β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυε την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), ισχύει ο Σ.Α.Ο. που προαναφέρθηκε, ήτοι 1,40. Με βάση τα παραπάνω, η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο (**σύμφωνα με το προσκομιζόμενο από τον προσφεύγοντα αντίγραφο της οικείας προσβαλλόμενης πράξης** (πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ έτους 2016 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/26.3.2017), στην οποία αποτυπώνονται τα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου, **όπως αυτά δηλώθηκαν από τον ίδιο τον προσφεύγοντα, με βάση δε τα δηλωθέντα αυτά στοιχεία έγινε και ο υπολογισμός του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ για το έτος 2016**) ισούται με: συνολική επιφάνεια υπό κρίση οικοπέδου **300,00 τ.μ.** x επιφάνεια υπό κρίση κτίσματος **63,00 τ.μ.** / μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση με βάση τον ισχύοντα Σ.Α.Ο. ($300,00 \text{ τ.μ.} \times 1,40 =$) **420,00 τ.μ. = 45,00 τ.μ.** Συνεπώς, η **επιφάνεια του οικοπέδου, για την οποία επιβλήθηκε ο κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016**, ισούται με: συνολική επιφάνεια υπό κρίση οικοπέδου **300,00 τ.μ.** – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο **45,00 τ.μ. = 255,00 τ.μ.**

Με βάση όλα τα παραπάνω, ο **κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016** για το υπό κρίση οικόπεδο του προσφεύγοντος ισούται με: επιφάνεια οικοπέδου, για την οποία επιβλήθηκε ο κύριος ΕΝΦΙΑ έτους 2016 **255,00 τ.μ.** x ΣΦ **1,25 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ισούται κατά τα ανωτέρω με 508,50 €/τ.μ. και επομένως, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 4 περ. Β' ν. 4223/2013, όπως ίσχυαν την 01.01.2016 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έτους 2016), ισχύει ο ΣΦ που αντιστοιχεί σε μοναδιαία αξία 500,01-600,00 €/τ.μ., ήτοι 1,25 €/τ.μ.] = **318,75 € x 47,5%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να είναι το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση οικοπέδου] = **151,41 €** (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την εκτύπωση από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Περιουσιολογίου και συγκεκριμένα από την εκκαθάριση του επιβληθέντος ΕΝΦΙΑ του προσφεύγοντος για το έτος 2016, που αποτελεί στοιχείο του φακέλου της υπόθεσης).

Επομένως, ο συνολικά επιβληθείς **ΕΝΦΙΑ** για το έτος **2016** για το ακίνητο του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ ισούται με: **246,03 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **151,41 €** (αναφορικά με το οικόπεδο) = **397,44 €**.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, ο μοναδικός λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει, σ' ότι αφορά στον **ΕΝΦΙΑ** έτους **2016** για τα υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ και, αντίστοιχα, να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος.

Ως προς τις πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων α) έτους 2011 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017, β) έτους 2012 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 και γ) έτους 2013 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017, αντίστοιχα

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 27 παρ. 1 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε κατά τα έτη 2011-2013: «Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη

περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά [...] πρόσωπα **την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.**»

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 28 εδ. α' ν. 3842/2010, όπως ίσχυε κατά τα έτη 2011-2013: «Κάθε φυσικό [...] πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία [...] του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα **την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας**, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.»

Επειδή, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες διατάξεις των άρθρων 27 παρ. 1 και 28 εδ. α' ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν κατά τα έτη 2011-2013, κρίσιμος χρόνος για την επιβολή του ΦΑΠ είναι η 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους (φορολογίας).

Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 30 παρ. 1 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «**Για τον υπολογισμό φόρου ακίνητης περιουσίας λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.**»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 παρ. 1-3 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «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. 1249/1....., 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. 1249/1....., 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. 1249/1....., όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής: 3.1 Η φορολογητέα αξία **κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας** αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου. 3.1.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται **συντελεστής πρόσοψης** ως εξής: **1,00** για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο [...]. 3.1.2 Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου εφαρμόζεται **συντελεστής ορόφου** ο οποίος καθορίζεται ως ακολούθως: α) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5**

εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου [...] **0,90** για το **ισόγειο**, [...], **1,05** για τον **2^ο όροφο** [...]. β) [...].

3.1.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται **συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων** ως εξής: [...], **1,00** για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., **1,05** για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ. μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ. [...].

3.1.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: [...], **0,80** από 6 έως 10 έτη, **0,75** από 11 έως 15 έτη [...].

3.1.5 [...]. 3.1.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων [...]. 3.2 [...]. 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.**

3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται **συντελεστής πρόσοψης** ως εξής: **1,00** για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο [...].

3.3.2 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: [...].

3.3.3 Για την περίπτωση υπολογισμού αξίας οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, εφαρμόζεται **συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου** που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

1 –	Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικοπέδο κτισμάτων
	Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

Σε περίπτωση που προκύπτει αρνητικό αποτέλεσμα τότε δεν υπολογίζεται αξία οικοπέδου. 3.4 [...].

3.5.6 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής: α) Σε περιπτώσεις ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους [...] κυριότητας εφαρμόζεται **συντελεστής συνιδιοκτησίας** ο οποίος ορίζεται σε **0,90**. [...] β) [...] ε) [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 ν. 1249/1....., όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου [...]. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων [...]. **Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών**, μετά από εισήγηση Επιτροπών [...]. Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο, ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών.»

Επειδή, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα), με την οποία τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν οι Υπουργικές Αποφάσεις για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς - γονικής παροχής ή προίκας και

βρίσκονται εντός σχεδίου στις περιοχές των Δήμων και Κοινοτήτων της téως Διοίκησης Πρωτεύουσας, και ειδικότερα όπως προκύπτει από το χάρτη του Δήμου Αλίμου με τις ισχύουσες ζώνες και τους ισχύοντες Σ.Α.Ο. που βρίσκεται στη σελ. 9785 του ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990, τα δύο υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος επί της οδού στον Άλιμο **βρίσκονται στη Θ Ζώνη** του Δήμου Αλίμου, **στην οποία ισχύει Σ.Α.Ο. με την ένδειξη ΧΧVI.**

Επειδή, πριν την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (ΦΕΚ Β' 48/20.1.2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών **οι αντικειμενικές αξίες είχαν αναπροσαρμοστεί για τελευταία φορά με την υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) κοινή απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών** (η οποία αφορά και στα υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος), εκτός από τις περιοχές της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού, οι τιμές εκκίνησης των οποίων καθορίστηκαν με τις υπ' αριθμ. ΠΟΛ.1093/29.4.2013 (ΦΕΚ Β' 1068/29.4.2013) με ισχύ από 1.3.2007 και ΠΟΛ.1156/28.6.2013 (ΦΕΚ Β' 1627/1.7.2013) με ισχύ από 17.3.2011 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών σε συμμόρφωση προς ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξ άλλου, με την υπ' αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ Β' 2038/29.12.2010) απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών εντάχθηκαν το πρώτον στο αντικειμενικό σύστημα ορισμένες περιοχές εντός 4.489 οικισμών σε διάφορους νομούς της χώρας και καθορίστηκαν οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης με ισχύ από 01.01.2011.

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές της με αριθ. πρωτ. 1122435/3634/00ΤΥ/Δ'/30.12.2005 ΠΟΛ. 1158 (ΦΕΚ 214/Β'/5.3.2001) απόφασής μας όπως αυτή ισχύει σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές της χώρας, που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών μας. Παρεμβάλλονται πίνακες τιμών και χάρτες. [...] ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ / ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ [...] / ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ / Α. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ / Ι. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ / Β. [...] / 1. Συνοτομογραφίες: **Τ.Ζ.** = Τιμή Ζώνης (Κυκλική ή Γραμμική) / **Σ.Ε.** = Συντελεστής Εμπορικότητας / **Σ.Ο.** = Συντελεστής Οικοπέδου / **Σ.Α.Ο.** = Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου / **Τ.Ο.** = Τιμή Οικοπέδου / **Κ** = Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου 2. Για τις περιοχές των Δήμων και Κοινοτήτων, Δημοτικών και Κοινοτικών Διαμερισμάτων, και Οικισμών που αναφέρονται στους Πίνακες Τιμών, ισχύουν οι μέχρι σήμερα χρησιμοποιούμενοι χάρτες, καθώς και τυχόν συμπληρωματικοί τους. 3. [...]. 4. [...].

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)

<u>(Τ.Ζ.)</u>	<u>Σ.Α.Ο.</u>
	1,40
1.500	786

ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο με $\Sigma.Ε.=1,0$ και δίνεται στον πίνακα ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον $\Sigma.Α.Ο.$ [...]

*Για $\Sigma.Α.Ο.$ μεγαλύτερο του 5,40... [...].

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 [...]

Α. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ / Ι. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ / ΔΗΜΟΣ: ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ / [...]. ΔΗΜΟΣ: **ΑΛΙΜΟΥ** / **1. ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.):** Ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον $\Sigma.Α.Ο.$ Βλέπε Πίνακα 1 στις σελίδες 6 - 7 και 8 - 9. **2. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.):** Α Ζώνη: 0,80 / Η Ζώνη: 1,00 / Για όλες τις υπόλοιπες Ζώνες: **$\Sigma.Ο. = 0,90$** . **3. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο.):** ΧΧVI: **1,40** / ΧΧVIII: 1,20 / ΧΧΧII: 0,80 / ΧΧΧIV: 0,60. **D₁:** Εκατέρωθεν Αλίμου - Φ.Ε.Κ. 722/τ.Δ'87 $\Sigma.Α.Ο.= 0,80$. Παρέκκλιση: $\Sigma.Α.Ο.= 1,20$ για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των 150 τ.μ. εφ' όσον η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν υπερβαίνει τα 120 τ.μ. για οικόπεδα που έχουν προκύψει από κατάτμηση μέχρι και τη 10.3.82 και αφού αφαιρεθεί το εμβαδόν της εισφοράς σε γη. **4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ):** Ανάλογα με το $\Sigma.Ε.$ και τον $\Sigma.Α.Ο.$ Βλέπε Πίνακα 2 στις σελίδες 10 - 11. **5. ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ (Τ.Ζ.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:** Α Ζώνη: [...]. **Θ Ζώνη:** ΙΩΝΙΑΣ - ΠΩΓΩΝΙΟΥ - ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - ΚΙΛΚΙΣ - ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ - ΛΑΒΙΔΑ - ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ - ΛΟΥΚΙΑΝΟΥ - ΓΟΡΓΟΠΟΤΑΜΟΥ - ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ - ΠΑΤΜΟΥ - ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ - ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ - ΘΡΑΚΗΣ - ΗΡ. ΜΑΤΣΗ - ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ 11 - ΠΛΕΙΑΔΩΝ - ΚΥΘΗΡΙΩΝΙΩΝ - ΙΩΝΙΑΣ **1.500 €**. Ι Ζώνη: [...]. **6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ (Σ.Ε.) - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:** ΔΡΟΜΟΙ - ΛΕΩΦΟΡΟΙ ή ΠΛΑΤΕΙΕΣ: [...]. $\Sigma.Ε.:$ [...]. Όλοι οι υπόλοιποι δρόμοι – λεωφόροι, τμήματά τους ή πλατείες που δεν περιγράφονται, έχουν: **$\Sigma.Ε. = 1,0$** .»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «1. **Ζώνη** γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (ΤΖ). Οι ζώνες διακρίνονται σε: α) **Κυκλικές ζώνες.** Είναι οι ζώνες που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων και **συμβολίζονται με κεφαλαία γράμματα του αλφαβήτου.** β) **Γραμμικές ζώνες (ΓΖ).** Γραμμικές είναι οι ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μιας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού. [...]. **2. Τιμή ζώνης ή τιμή εκκίνησης (ΤΖ).** Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης (ΤΖ), αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ^2) επιφάνειας, καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. **3. Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).** Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (ΣΔ) αυτού. **Ο ΣΑΟ συμβολίζεται με λατινικούς αριθμούς** και απεικονίζεται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών με συνεχή μπλε ή μαύρη γραμμή ή με χρώμα το οποίο περιορίζεται περιμετρικά με

μαύρη συνεχή γραμμή. 4. **Συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ).** Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης. 5. [Καταργήθηκε]. 6. **Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ).** Είναι συντελεστής προσδιοριστικός της αξίας του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος με τη μονάδα (1). 7. **Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ).** Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου και συναρτάται με το συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ) και το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ). 8. **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.).** Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ²) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0.»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «1. Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα. [...]. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας, τα ακίνητα έχουν καταταγεί σε δώδεκα κατηγορίες. Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από: α) την οικοδομική άδεια ανέγερσής του, β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γ) τον τίτλο κτήσης του. Εάν δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω αποδεικτικά στοιχεία, τότε η κατηγορία (το είδος) του ακινήτου, αποδεικνύεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματός του. [...]. Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό, έντυπο, ως ακολούθως: α) Με το έντυπο 1 υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος [...]. β) [...]. γ) Με το έντυπο 3 υπολογίζεται η αξία: γα) Του οικοπέδου. γβ) Ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος. γγ) [...]. δ) [...]. 2. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας ακινήτων, κάθε δήμος ή κοινότητα χωρίζεται σε επιμέρους ζώνες για τις οποίες ορίζεται τιμή ζώνης (ΤΖ), συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) των δρόμων της, συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ), συντελεστής συμμετοχής οικοπέδου (ΣΣΟ) και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). **Τα στοιχεία αυτά αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ενώ οι ζώνες και οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων απεικονίζονται και στις πινακίδες (χάρτες) του Υπουργείου Οικονομικών.** Οι πίνακες τιμών και οι πινακίδες (χάρτες) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των αποφάσεων που ορίζουν την εφαρμογή του συστήματος σε κάθε περιοχή. 3. [...]. Ως **προσόψεις** ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα, ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Προκειμένου για οικόπεδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους. 4. Για το συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) ενός δρόμου, ισχύουν τα ακόλουθα: α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες. β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά στοιχεία δρόμων» των πινάκων τιμών, ως ΣΕ του δρόμου λαμβάνεται ο ΣΕ της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο. γ) [...]. δ) [...]. 5. Ως βάση μέτρησης των ορόφων ενός κτιρίου λαμβάνεται το υπόγειο, έτσι όπως αυτό κατά νόμο ορίζεται. Μετά το υπόγειο ακολουθούν το ισόγειο, α' όροφος, β' όροφος, κ.λ.π. [...]. 11. Δρόμοι θεωρούνται τα κοινής χρήσης τμήματα (λωρίδες) γης, που προορίζονται αποκλειστικά για την μετακίνηση

προσώπων ή ζώων ή για τη μεταφορά πραγμάτων με οποιοδήποτε μέσο και έχουν εγκριθεί από ρυμοτομικό σχέδιο δήμου ή κοινότητας ή με σχετική απόφαση Νομάρχη. 12. Η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου γενικά, λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό του συντελεστή πρόσοψης. Σε περίπτωση που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών, κατά μήκος ενός δρόμου ή κοινοχρήστου χώρου είναι μεταβλητή, λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος της απόστασης αυτής κατά μήκος του προσώπου του συγκεκριμένου ακινήτου. 13. [...]. 16. Κριτήριο βάθους: α) [...]. β) οικοπέδου, είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του επί τον εαυτό του επί τρία. [...]. 17. Επιφάνεια ακινήτου είναι το εμβαδόν αυτού σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. [...]. 18. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «1. Φορολογητέα αξία. Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 3 και είναι ίση με το γινόμενο της αντίστοιχης **συνολικής τιμής (εκκίνησης) οικοπέδου (Τ.Ο.)** επί τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της. 2. Τιμή Ζώνης. Η τιμή ζώνης (TZ) λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής. 3. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ). Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (ΣΔ). Αν όμως τα οικόπεδο δεσμεύεται από Πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί, συνεπεία τούτου, να είναι διαφορετικός από το ΣΑΟ που αναγράφεται στους Πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), [...]. 4. **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.). Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) λαμβάνεται από τον πίνακα I των βιβλίων τιμών, ανάλογα με την τιμή ζώνης (TZ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).** 5. Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ). Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται υπόψη, εκτός των άλλων, και ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), σε συνάρτηση με την πρόσοψη του οικοπέδου. Έτσι, αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε: α) Ένα μόνο δρόμο [...], ως ΣΕ λαμβάνεται ο ΣΕ του δρόμου αυτού. β) [...]. Για τον ΣΕ καθενός από τους δρόμους ισχύουν όσα αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 2. [...]. 6. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ). Ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) λαμβάνεται από τον πίνακα II των βιβλίων τιμών ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) του οικοπέδου. [...]. 7. Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ). Ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών. [...]. 8. **Συνολική Τιμή Εκκίνησης οικοπέδου:** Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως τιμή εκκίνησης ανά τετραγωνικό μέτρο, λαμβάνεται: α) **Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) είναι ίσος με τη μονάδα 1,0, η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.), της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου.** β) **Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), είναι μεγαλύτερος από τη μονάδα (1,0), [...].** 9. Συντελεστής πρόσοψης: Η φορολογητέα αξία επηρεάζεται ανάλογα με το πού έχει πρόσοψη, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 2, το οικόπεδο. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόζονται

συντελεστές αυξομείωσης [...]. 10. [...]. 11. Επιφάνεια Οικοπέδου. Η επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 17 του άρθρου 2. [...]. 12. [...].»

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 36 παρ. 1-2 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011, την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ ετών 2011, 2012 και 2013, αντίστοιχα): «1. Η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά. 2. **Επί της συνολικής αξίας** της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου επιβάλλεται φόρος σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα: [...].»

Επειδή, με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής του ο προσφεύγων προβάλλει ότι δεν είναι σαφής ο τρόπος υπολογισμού του οφειλόμενου ΦΑΠ ετών 2011-2013 για τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και (αναφορικά με τα έτη 2012-2013) και για τα ακίνητά του με Αριθμούς Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) και (αναφορικά με το έτος 2011) βάσει τροποποιητικής δήλωσης Ε9 που υπέβαλε και ειδικότερα οι χρεωστικές διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με τους οφειλόμενους ΦΑΠ ετών 2011-2013 πριν την υποβολή της εν λόγω τροποποιητικής δήλωσης Ε9 και ότι οι αποκλίσεις (διαφορές) που προκύπτουν είναι υπερβολικές και γι' αυτό ζητά την τροποποίηση των οικείων προσβαλλόμενων πράξεων (πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων α) έτους 2011 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017, β) έτους 2012 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 και γ) έτους 2013 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017, αντίστοιχα). Ο ισχυρισμός όμως αυτός του προσφεύγοντος πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος. Κι αυτό, γιατί:

Α) Σ' ό,τι αφορά στο ακίνητο με **ΑΤΑΚ**, η φορολογητέα αξία του, ως κρίσιμο στοιχείο για τον υπολογισμό του οφειλόμενου ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών **2012-2013** κατά την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 36 παρ. 2 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), προκύπτει ως εξής:

α) Για μεν το **κτίσμα**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.1 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **τιμής της αντίστοιχης ζώνης** x την **επιφάνεια του κτίσματος** x το **συντελεστή πρόσοψης** x το **συντελεστή ορόφου** x το **συντελεστή επιφάνειας** x το **συντελεστή παλαιότητας** x το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** x το **ποσοστό συνιδιοκτησίας**, συνεπώς: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων ετών **2012-2013** = τιμή ζώνης **1.500,00 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι αυτή ήταν η Τιμή Ζώνης που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013)] x επιφάνεια κτίσματος **127,60 τ.μ.** x συντελεστή πρόσοψης **1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και

επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x συντελεστή ορόφου **1,05** [δεδομένου ότι ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε για την οδό, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), ήταν 1,00, συνεπώς ήταν μικρότερος του 1,5, και το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν στο 2^ο όροφο] x συντελεστή επιφάνειας **1,05** [δεδομένου ότι η επιφάνεια του κτίσματος ήταν 127,60 τ.μ., δηλαδή ήταν μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη των 200 τ.μ. και επομένως ίσχυε ο συντελεστής επιφάνειας κύριων χώρων που αντιστοιχεί σε επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ.] x συντελεστή παλαιότητας **0,80** για το **2012** και **0,75** για το **2013** [δεδομένου ότι έτος κατασκευής του κτίσματος φαίνεται να ήταν το 2000 και επομένως για μεν το έτος **2012** ίσχυε ο συντελεστής παλαιότητας που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 6-10 έτη, για δε το έτος **2013** εκείνος που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 11-15 έτη] x συντελεστή συνιδιοκτησίας **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **95%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **144.336,65 €** για το έτος **2012** και **135.315,61 €** για το έτος **2013**.

β) Για δε το **οικόπεδο**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.3 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο του **συντελεστή οικοπέδου x τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου x το συντελεστή πρόσοψης x την επιφάνεια του οικοπέδου x το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου x το συντελεστή συνιδιοκτησίας x το ποσοστό συνιδιοκτησίας**. Συνεπώς:

βα) Δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), ήταν κατά την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) **1.500,00 €/τ.μ.** και ο **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** ήταν **1,40** (σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013)), ως **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου** (η οποία ταυτίζεται με την **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)**, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 8 της

υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε κατά την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) για την οδό του Δήμου Αλίμου, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, ήταν 1,00, δηλαδή ο ισχύων μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών) πρέπει κατά το σχετικό προπαρατεθέντα πίνακα της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) να ληφθεί υπόψη αυτή των **786,00 €/τ.μ.**

ββ) Επειδή στο υπό κρίση οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου (που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησης του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί) εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 3 υποπαρ. 3.3.3 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), **συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου** που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικόπεδο κτισμάτων	
1 –	Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

Ως επιφάνεια των υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων λαμβάνεται η **αναγραφόμενη στα προσκομιζόμενα από τον προσφεύγοντα αντίγραφα των οικείων προσβαλλόμενων πράξεων** (πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων α) έτους 2012 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 και β) έτους 2013 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017), στις οποίες αποτυπώνονται τα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου, **όπως αυτά δηλώθηκαν από τον ίδιο τον προσφεύγοντα (με βάση δε τα δηλωθέντα αυτά στοιχεία έγινε και ο υπολογισμός του οφειλόμενου ΦΑΠ φυσικών προσώπων για τα έτη 2012-2013), ήτοι 127,60 τ.μ.** Ως **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** λαμβάνεται, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), ο Σ.Α.Ο. που προαναφέρθηκε, ήτοι **1,40**. Επομένως, ο συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου ισούται με:

$1 - \frac{127,60 \text{ τ.μ.}}{300,00 \text{ τ.μ.} \times 1,40} = 1 - \frac{127,60 \text{ τ.μ.}}{420 \text{ τ.μ.}} = 1 - 0,303810 = 0,696190$
--

βγ) Με βάση όλα τα παραπάνω, η **φορολογητέα αξία** του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τιμών: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων ετών **2012-2013** = συντελεστής οικοπέδου **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο βρισκόταν σύμφωνα με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου και κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) για όλες τις υπόλοιπες ζώνες του Δήμου Αλίμου πλην της Α και της Η ίσχυε κατά την 01.01.2012 και την 01.01.2013 συντελεστής οικοπέδου = 0,90] x συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου (η οποία ταυτίζεται με την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)) **786,00 €/τ.μ.** x συντελεστή πρόσοψης **1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x επιφάνεια οικοπέδου **300,00 τ.μ.** x συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου **0,696190** x συντελεστή συνιδιοκτησίας **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **47,5%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **63.161,18 €**.

Επομένως, η συνολική φορολογητέα αξία του υπό κρίση ακινήτου του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ για σκοπούς επιβολής ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους **2012** ισούται με: **144.336,65 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **63.161,18 €** (αναφορικά με το οικόπεδο) = **207.497,83 €** και για σκοπούς επιβολής ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους **2013** ισούται με: **135.315,61 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **63.161,18 €** (αναφορικά με το οικόπεδο) = **198.476,79 €**.

Β) Σ' ό,τι αφορά στο ακίνητο με **ΑΤΑΚ**, η φορολογητέα αξία του, ως κρίσιμο στοιχείο για τον υπολογισμό του οφειλόμενου ΦΠΑ ετών **2012-2013** κατά την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 36 παρ. 2 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), προκύπτει ως εξής:

α) Για μεν το **κτίσμα**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.1 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **τιμής της αντίστοιχης ζώνης** x την **επιφάνεια του κτίσματος** x το **συντελεστή πρόσοψης** x το **συντελεστή ορόφου** x το **συντελεστή επιφάνειας** x το **συντελεστή παλαιότητας** x το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** x το **ποσοστό συνιδιοκτησίας**, συνεπώς: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων ετών **2012-2013** = τιμή ζώνης **1.500,00 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι αυτή ήταν η Τιμή Ζώνης που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007

(ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013)] **x επιφάνεια κτίσματος 63,00 τ.μ. x συντελεστή πρόσοψης 1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] **x συντελεστή ορόφου 0,90** [δεδομένου ότι ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε για την οδό, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), ήταν 1,00, συνεπώς ήταν μικρότερος του 1,5, και το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν στο ισόγειο] **x συντελεστή επιφάνειας 1,00** [δεδομένου ότι η επιφάνεια του κτίσματος ήταν 63,00 τ.μ., δηλαδή ήταν μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη των 100 τ.μ. και επομένως ίσχυε ο συντελεστής επιφάνειας κύριων χώρων που αντιστοιχεί σε επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ.] **x συντελεστή παλαιότητας 0,75** [δεδομένου ότι έτος κατασκευής του κτίσματος φαίνεται να ήταν το 1997 και επομένως ίσχυε ο συντελεστής παλαιότητας που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 11-15 έτη] **x συντελεστή συνιδιοκτησίας 0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] **x ποσοστό συνιδιοκτησίας 95%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **54.538,31 €**.

β) Για δε το οικοπέδο, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.3 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου x τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου x το συντελεστή πρόσοψης x την επιφάνεια του οικοπέδου x το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου x το συντελεστή συνιδιοκτησίας x το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Συνεπώς:

βα) Δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), ήταν κατά την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) **1.500,00 €/τ.μ.** και ο **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** ήταν **1,40** (σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών

προσώπων ετών 2012-2013)), ως **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου** (η οποία ταυτίζεται με την **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)**), σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 8 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε κατά την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) για την οδό του Δήμου Αλίμου, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, ήταν 1,00, δηλαδή ο ισχύων μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών) πρέπει κατά το σχετικό προπαρατεθέντα πίνακα της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) να ληφθεί υπόψη αυτή των **786,00 €/τ.μ.**

ββ) Επειδή στο υπό κρίση οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου (που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησης του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί) εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 3 υποπαρ. 3.3.3 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), **συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου** που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικόπεδο κτισμάτων	
1 –	Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

Ως επιφάνεια των υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων λαμβάνεται η **αναγραφόμενη στα προσκομιζόμενα από τον προσφεύγοντα αντίγραφα των οικείων προσβαλλόμενων πράξεων** (πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων α) έτους 2012 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017 και β) έτους 2013 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017), στις οποίες αποτυπώνονται τα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου, **όπως αυτά δηλώθηκαν από τον ίδιο τον προσφεύγοντα (με βάση δε τα δηλωθέντα αυτά στοιχεία έγινε και ο υπολογισμός του οφειλόμενου ΦΑΠ φυσικών προσώπων για τα έτη 2012-2013), ήτοι 63,00 τ.μ.** Ως **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** λαμβάνεται, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), ο Σ.Α.Ο. που προαναφέρθηκε, ήτοι **1,40**. Επομένως, ο συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου ισούται με:

$$1 - \frac{63,00 \text{ τ.μ.}}{300,00 \text{ τ.μ.} \times 1,40} = 1 - \frac{63,00 \text{ τ.μ.}}{420 \text{ τ.μ.}} = 1 - 0,15 = 0,85$$

βγ) Με βάση όλα τα παραπάνω, η **φορολογητέα αξία** του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τιμών: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων ετών **2012-2013** = συντελεστής οικοπέδου **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο βρισκόταν σύμφωνα με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013), στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου και κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2012 και την 01.01.2013 (κρίσιμες ημερομηνίες, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών 2012-2013) για όλες τις υπόλοιπες ζώνες του Δήμου Αλίμου πλην της Α και της Η ίσχυε κατά την 01.01.2012 και την 01.01.2013 συντελεστής οικοπέδου = 0,90] x συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου (η οποία ταυτίζεται με την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)) **786,00 €/τ.μ.** x συντελεστή πρόσοψης **1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x επιφάνεια οικοπέδου **300,00 τ.μ.** x συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου **0,85** x συντελεστή συνιδιοκτησίας **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **47,5%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **77.115,44 €**.

Επομένως, η συνολική φορολογητέα αξία του υπό κρίση ακινήτου του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ για σκοπούς επιβολής ΦΑΠ φυσικών προσώπων ετών **2012-2013** ισούται με: **54.538,31 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **77.115,44 €** (αναφορικά με το οικόπεδο) = **131.653,75 €**.

Γ) Σ' ό,τι αφορά στο ακίνητο με **ΑΤΑΚ**, η φορολογητέα αξία του, ως κρίσιμο στοιχείο για τον υπολογισμό του οφειλόμενου ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους **2011** κατά την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 36 παρ. 2 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), προκύπτει ως εξής:

α) Για μεν το **κτίσμα**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.1 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **τιμής της αντίστοιχης ζώνης** x την **επιφάνεια του κτίσματος** x το **συντελεστή πρόσοψης** x το **συντελεστή ορόφου** x το **συντελεστή επιφάνειας** x το **συντελεστή παλαιότητας** x το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** x το **ποσοστό συνιδιοκτησίας**, συνεπώς: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων έτους **2011** = τιμή ζώνης **1.500,00 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι αυτή ήταν η Τιμή Ζώνης που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007)

απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011)] x επιφάνεια κτίσματος **127,60 τ.μ.** x συντελεστή πρόσοψης **1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x συντελεστή ορόφου **1,05** [δεδομένου ότι ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε για την οδό, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), ήταν 1,00, συνεπώς ήταν μικρότερος του 1,5, και το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν στο 2^ο όροφο] x συντελεστή επιφάνειας **1,05** [δεδομένου ότι η επιφάνεια του κτίσματος ήταν 127,60 τ.μ., δηλαδή ήταν μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη των 200 τ.μ. και επομένως ίσχυε ο συντελεστής επιφάνειας κύριων χώρων που αντιστοιχεί σε επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ.] x συντελεστή παλαιότητας **0,80** [δεδομένου ότι έτος κατασκευής του κτίσματος φαίνεται να ήταν το 2000 και επομένως ίσχυε ο συντελεστής παλαιότητας που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 6-10 έτη] x συντελεστή συνιδιοκτησίας **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **95%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **144.336,65 €**.

β) Για δε το **οικόπεδο**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.3 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο του **συντελεστή οικοπέδου** x τη **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου** x το **συντελεστή πρόσοψης** x την **επιφάνεια του οικοπέδου** x το **συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου** x το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** x το **ποσοστό συνιδιοκτησίας**. Συνεπώς:

βα) Δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), ήταν κατά την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) **1.500,00 €/τ.μ.** και ο **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** ήταν **1,40** (σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011)), ως **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου** (η οποία ταυτίζεται με την **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)**, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 8 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β' 549/15.7.1994) απόφασης του

Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε κατά την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) για την οδό του Δήμου Αλίμου, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, ήταν 1,00, δηλαδή ο ισχύων μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών) πρέπει κατά το σχετικό προπαρατεθέντα πίνακα της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) να ληφθεί υπόψη αυτή των **786,00 €/τ.μ.**

ββ) Επειδή στο υπό κρίση οικοπέδο υπάρχει κτίσμα, για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου (που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησης του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί) εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 3 υποπαρ. 3.3.3 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), **συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου** που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικόπεδο κτισμάτων 1 – $\frac{\text{Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου}}$

Ως επιφάνεια των υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων λαμβάνεται η **αναγραφόμενη στο προσκομιζόμενο από τον προσφεύγοντα αντίγραφο της οικείας προσβαλλόμενης πράξης** (πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017), στην οποία αποτυπώνονται τα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου, **όπως αυτά δηλώθηκαν από τον ίδιο τον προσφεύγοντα (με βάση δε τα δηλωθέντα αυτά στοιχεία έγινε και ο υπολογισμός του οφειλόμενου ΦΑΠ φυσικών προσώπων για το έτος 2011), ήτοι 127,60 τ.μ.** Ως **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** λαμβάνεται, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), ο Σ.Α.Ο. που προαναφέρθηκε, ήτοι **1,40**. Επομένως, ο συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου ισούται με:

$1 - \frac{127,60 \text{ τ.μ.}}{300,00 \text{ τ.μ.} \times 1,40} = 1 - \frac{127,60 \text{ τ.μ.}}{420 \text{ τ.μ.}} = 1 - 0,303810 = 0,696190$
--

βγ) Με βάση όλα τα παραπάνω, η **φορολογητέα αξία** του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τιμών: **Φορολογητέα αξία για σκοπούς ΦΑΠ** φυσικών προσώπων έτους **2011** = συντελεστής οικοπέδου **0,90** [δεδομένου ότι

το υπό κρίση οικοπέδο βρισκόταν σύμφωνα με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου και κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) για όλες τις υπόλοιπες ζώνες του Δήμου Αλίμου πλην της Α και της Η ίσχυε κατά την 01.01.2011 συντελεστής οικοπέδου = 0,90] x συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου (η οποία ταυτίζεται με την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)) **786,00 €/τ.μ. x συντελεστή πρόσοψης 1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x επιφάνεια οικοπέδου **300,00 τ.μ. x συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου 0,696190 x συντελεστή συνιδιοκτησίας 0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **47,5%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **63.161,18 €**.

Επομένως, η συνολική φορολογητέα αξία του υπό κρίση ακινήτου του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ για σκοπούς επιβολής ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους **2011** ισούται με: **144.336,65 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **63.161,18 €** (αναφορικά με το οικοπέδο) = **207.497,83 €**.

Δ) Σ' ό,τι αφορά στο ακίνητο με **ΑΤΑΚ**, η φορολογητέα αξία του, ως κρίσιμο στοιχείο για τον υπολογισμό του οφειλόμενου ΦΠΑ έτους **2011** κατά την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 36 παρ. 2 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), προκύπτει ως εξής:

α) Για μεν το **κτίσμα**, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.1 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο της **τιμής της αντίστοιχης ζώνης x την επιφάνεια του κτίσματος x το συντελεστή πρόσοψης x το συντελεστή ορόφου x το συντελεστή επιφάνειας x το συντελεστή παλαιότητας x το συντελεστή συνιδιοκτησίας x το ποσοστό συνιδιοκτησίας**, συνεπώς: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων έτους **2011** = τιμή ζώνης **1.500,00 €/τ.μ.** [δεδομένου ότι αυτή ήταν η Τιμή Ζώνης που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011)] x επιφάνεια κτίσματος **63,00 τ.μ. x συντελεστή πρόσοψης 1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x συντελεστή ορόφου **0,90** [δεδομένου ότι ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε για την οδό, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ.

1020564/487/00ΤΥ/Δ΄/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β΄ 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), ήταν 1,00, συνεπώς ήταν μικρότερος του 1,5, και το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν στο ισόγειο] x συντελεστή επιφάνειας **1,00** [δεδομένου ότι η επιφάνεια του κτίσματος ήταν 63,00 τ.μ., δηλαδή ήταν μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη των 100 τ.μ. και επομένως ίσχυε ο συντελεστής επιφάνειας κύριων χώρων που αντιστοιχεί σε επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ.] x συντελεστή παλαιότητας **0,75** [δεδομένου ότι έτος κατασκευής του κτίσματος φαίνεται να ήταν το 1997 και επομένως ίσχυε ο συντελεστής παλαιότητας που αντιστοιχεί σε παλαιότητα 11-15 έτη] x συντελεστή συνιδιοκτησίας **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **95%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **54.538,31 €**.

β) Για δε το οικοπέδο, κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 1, 2 και 3 υποπαρ. 3.3 και 3.5.6 ν. 3842/2010, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), και συγκεκριμένα ως το γινόμενο του **συντελεστή οικοπέδου** x τη **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου** x το **συντελεστή πρόσοψης** x την **επιφάνεια του οικοπέδου** x το **συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου** x το **συντελεστή συνιδιοκτησίας** x το **ποσοστό συνιδιοκτησίας**. Συνεπώς:

βα) Δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** που ίσχυε για τα ακίνητα που βρίσκονταν στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου, όπως το υπό κρίση ακίνητο, μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ΄/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β΄ 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), ήταν κατά την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) **1.500,00 €/τ.μ.** και ο **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** ήταν **1,40** (σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ΄/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β΄ 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β΄ 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011)), ως **συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου** (η οποία ταυτίζεται με την **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)**, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 8 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ Β΄ 549/15.7.1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011)), δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, ο συντελεστής εμπορικότητας που ίσχυε κατά την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) για την οδό του Δήμου Αλίμου, όπου φαίνεται να βρισκόταν το υπό κρίση ακίνητο, ήταν 1,00, δηλαδή ο ισχύων μετά την αναπροσαρμογή με την προπαρατεθείσα υπ' αριθμ.

1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών) πρέπει κατά το σχετικό προπαρατεθέντα πίνακα της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) να ληφθεί υπόψη αυτή των **786,00 €/τ.μ.**

ββ) Επειδή στο υπό κρίση οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου (που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησης του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί) εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 3 υποπαρ. 3.3.3 ν. 3842/2010, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), **συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου** που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

Επιφάνεια υφιστάμενων στο οικόπεδο κτισμάτων 1 – Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

Ως επιφάνεια των υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων λαμβάνεται η **αναγραφόμενη στο προσκομιζόμενο από τον προσφεύγοντα αντίγραφο της οικείας προσβαλλόμενης πράξης** (πράξη διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011 με αριθμό δήλωσης και αριθμό ειδοποίησης/31.3.2017), στην οποία αποτυπώνονται τα στοιχεία του υπό κρίση ακινήτου, **όπως αυτά δηλώθηκαν από τον ίδιο τον προσφεύγοντα (με βάση δε τα δηλωθέντα αυτά στοιχεία έγινε και ο υπολογισμός του οφειλόμενου ΦΑΠ φυσικών προσώπων για το έτος 2011), ήτοι 63,00 τ.μ.** Ως **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)** λαμβάνεται, σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφασης των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), ο Σ.Α.Ο. που προαναφέρθηκε, ήτοι **1,40**. Επομένως, ο συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου ισούται με:

$1 - \frac{63,00 \text{ τ.μ.}}{300,00 \text{ τ.μ.} \times 1,40} = 1 - \frac{63,00 \text{ τ.μ.}}{420 \text{ τ.μ.}} = 1 - 0,15 = 0,85$
--

βγ) Με βάση όλα τα παραπάνω, η **φορολογητέα αξία** του υπό κρίση οικοπέδου του προσφεύγοντος προκύπτει κατά νόμον ως το γινόμενο των ακόλουθων τιμών: **Φορολογητέα αξία** για σκοπούς **ΦΑΠ** φυσικών προσώπων έτους **2011** = συντελεστής οικοπέδου **0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση οικόπεδο βρισκόταν σύμφωνα με την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 1093294/1183/29.12.1990 (ΦΕΚ Β' 838/31.12.1990) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, όπως ίσχυε την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία, κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011), στη Θ Ζώνη του Δήμου Αλίμου και κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ Β' 269/28.2.2007) απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως ίσχυαν την 01.01.2011 (κρίσιμη ημερομηνία,

κατά τα ανωτέρω, για την επιβολή του ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2011) για όλες τις υπόλοιπες ζώνες του Δήμου Αλίμου πλην της Α και της Η ίσχυε κατά την 01.01.2011 συντελεστής οικοπέδου = 0,90] x συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου (η οποία ταυτίζεται με την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)) **786,00 €/τ.μ. x συντελεστή πρόσοψης 1,00** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να βρισκόταν επί της οδού και επομένως ισχύει ο συντελεστής πρόσοψης που αντιστοιχεί σε κτίρια με μία πρόσοψη] x επιφάνεια οικοπέδου **300,00 τ.μ. x συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου 0,85 x συντελεστή συνιδιοκτησίας 0,90** [δεδομένου ότι το υπό κρίση ακίνητο φαίνεται να ανήκε κατά κυριότητα στον προσφεύγοντα σε ποσοστό 95%] x ποσοστό συνιδιοκτησίας **47,5%** [δεδομένου ότι αυτό φαίνεται να ήταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας του προσφεύγοντος επί του υπό κρίση ακινήτου] = **77.115,44 €**.

Επομένως, η συνολική φορολογητέα αξία του υπό κρίση ακινήτου του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ για σκοπούς επιβολής ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους **2011** ισούται με: **54.538,31 €** (αναφορικά με το κτίσμα) + **77.115,44 €** (αναφορικά με το οικόπεδο) = **131.653,75 €**.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, ο μοναδικός λόγος της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής πρέπει, σ' ότι αφορά στον **ΦΑΠ** ετών **2012-2013** για τα υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ και, αντίστοιχα, σ' ότι αφορά στον **ΦΑΠ** έτους **2011** για τα υπό κρίση ακίνητα του προσφεύγοντος με ΑΤΑΚ και, αντίστοιχα, να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

την απόρριψη της από 27.4.2017 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής του, ΑΦΜ, κατά:

α) των κάτωθι πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΦΑΠ φυσικών προσώπων του Διοικητή της ΑΑΔΕ:

A/A	Αριθμός δήλωσης	Αριθμός ειδοποίησης	Ημερομηνία έκδοσης της πράξης	Ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης	Ακίνητα την	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΜΟΥ
1			31/03/2017	04/04/2017	01/01/2011	650,63 €
2			31/03/2017	04/04/2017	01/01/2012	625,83 €
3			31/03/2017	04/04/2017	01/01/2013	575,40 €

και β) των κάτωθι πράξεων διορθωτικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του Διοικητή της ΑΑΔΕ:

A/A	Αριθμός δήλωσης	Αριθμός ειδοποίησης	Ημερομηνία έκδοσης της πράξης	Ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης	Ακίνητα την	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΜΟΥ
-----	-----------------	---------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------	----------------------------

4			26/03/2017	27/03/2017	01/01/2014	1.831,62 €
5			26/03/2017	27/03/2017	01/01/2015	1.801,47 €
6		1883	26/03/2017	25/04/2016	01/01/2016	1.722,97 €

και την επικύρωση των πράξεων αυτών.

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

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

ΦΑΠ έτους 2011 συνολικού ποσού 650,63 €.

Έτος 2011:

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2011: 650,63 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/31.3.2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων έτους 2011 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

ΦΑΠ έτους 2012 συνολικού ποσού 625,83 €.

Έτος 2012:

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2012: 625,83 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/31.3.2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων έτους 2012 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

ΦΑΠ έτους 2013 συνολικού ποσού 575,40 €.

Έτος 2013:

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους 2013: 575,40 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/31.3.2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων έτους 2013 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

ΕΝΦΙΑ έτους 2014 συνολικού ποσού 1.831,62 €.

Έτος 2014:

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014: 1.831,62 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/26.3.2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους 2014 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

ΕΝΦΙΑ έτους 2015 συνολικού ποσού 1.801,47 €.

Έτος 2015:

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2015: 1.801,47 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/26.3.2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους 2015 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

ΕΝΦΙΑ έτους 2016 συνολικού ποσού 1.722,97 €.

Έτος 2016:

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2016: 1.722,97 €

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με την υπ' αριθμ. ειδοποίησης/26.3.2017 Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους 2016 του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

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

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ**

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.