



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ  
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ Α2**

**Ταχ. Δ/ση** : Αριστογείτονος 19

**Ταχ. Κώδικας** : 176 71 - Καλλιθέα

**Τηλέφωνο** : 2131604521

**ΦΑΞ** : 2131604567

Καλλιθέα 16/1/2018

Αριθμός απόφασης 494

### 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 968 Β/22.03.2017 ) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε )»

γ. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση 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 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4.Την από 25/9/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου .....ενδικοφανή προσφυγή του ....., ΑΦΜ ....., κατοίκου ΑΘΗΝΩΝ, οδός .....Τ.Κ 11528 κατά της υπ' αριθ. ....../27-8-2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου ακινήτων ΕΝΦΙΑ έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΙΒ ΑΘΗΝΩΝ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την υπ' αριθ. ....../27-8-2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου ακινήτων ΕΝΦΙΑ έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΙΒ ΑΘΗΝΩΝ της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 25/9/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου .....ενδικοφανούς προσφυγής του .....η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με το υπ' αριθ. ....../27-8-2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου ακινήτων ΕΝΦΙΑ έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.ΙΒ ΑΘΗΝΩΝ επιβλήθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος φόρος ποσού 15.188,47 €.

Η διαφορά φόρου προέκυψε με βάση των στοιχείων των δηλώσεων Ε9 που υπέβαλε ο προσφεύγων και δη δέκα εμποπραγμάτων δικαιωμάτων του επί ακινήτου- πολυόροφου κτίσματος ευρισκόμενου επί της οδού ....., περιοχή πλατείας Κάνιγγος ΑΘΗΝΑ.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την τροποποίηση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. Η προσβαλλόμενη πράξη περιλαμβάνει δικαιώματα επί ακινήτων σε σχέση με τα οποία ο προσδιορισμός του φόρου είναι παράνομος. Συγκεκριμένα πρόκειται για τα δικαιώματα επί ακινήτων που περιλαμβάνονται στον παρακάτω κατάλογο:

| A/A    | ΑΡ. ΤΑΥΤ. ΑΚΙΝ. | ΟΡΟΦΟΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ | ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (50%) | ΤΙΜΗ ΑΝΑ μ2 που προκύπτει |
|--------|-----------------|--------|-----------|--------------|---------------------|---------------------------|
| 1      | .....           | Υ      | 125       | 228,89       | 26.425,25           | 422,80                    |
| 2      | .....           | 0      | 106       | 198,06       | 59.758,56           | 1127,52                   |
| 3      | .....           | 0      | 16        | 29,90        | 11.024,64           | 1378,08                   |
| 17     | .....           | 1      | 150       | 280,28       | 63.423,00           | 845,64                    |
| 18     | .....           | 2      | 150       | 283,08       | 66.065,63           | 880,88                    |
| 19     | .....           | 3      | 128       | 241,56       | 58.631,04           | 916,11                    |
| 20     | .....           | 4      | 104       | 243,45       | 56.771,02           | 1091,75                   |
| 21     | .....           | 5      | 79        | 150,56       | 41.753,48           | 1057,05                   |
| 22     | .....           | 6      | 57        | 109,70       | 27.894,38           | 978,75                    |
| 23     | .....           | 7      | 14        | 2,67         | 7.993,13            | 1141,88                   |
| ΣΥΝΟΛΟ |                 |        |           | 1768,15      | 419.740,13          |                           |

Πρόκειται για δικαιώματα που αφορούν στο σύνολο τους ένα ακίνητο που βρίσκεται στην οδό ....., έναν μικρό δρόμο κοντά στην πλατεία Κάνιγγος. Το ακίνητο αυτό κατασκευάστηκε το 1962 και η τιμή εκκίνησης ζώνης για τον προσδιορισμό του φόρου ανέρχεται σε 1450,00 ευρώ (!!). Αφορούν το σύνολο των δικαιωμάτων μου στο ακίνητο αυτό τα οποία συνίστανται σε συγκυριότητα κατά 50%.

#### Έλλειψη πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας:

Όπως προκύπτει από την άδεια οικοδομής, , το 15% περίπου της συνολικής δηλωθείσας επιφάνειας αντιστοιχεί σε κοινόχρηστους χώρους. Πιο συγκεκριμένα, η επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου ανέρχεται, σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής που προσάγω και επικαλούμαι, σε 137 τ.μ. Θα πρέπει επομένως καταρχήν να γίνει η απαραίτητη διόρθωση ώστε ο φόρος να υπολογιστεί επί της πραγματικής ωφέλιμης επιφάνειας του κτιρίου και όχι επί της μικτής. Εάν αφαιρεθούν οι κοινόχρηστοι χώροι (είσοδος κτιρίου, κλιμακοστάσιο, χώρος ανελκυστήρα και μηχανοστάσιο ανελκυστήρα) και εφαρμοσθεί η ίδια μέθοδος επί της καθαρής επιφάνειας του

κτιρίου, εφαρμόζοντας τις ίδιες τιμές εκκίνησης, η αξία των δικαιωμάτων του σε αυτό, θα μειωθούν σημαντικά. Συγκεκριμένα:

| A/A | ΑΡ. ΤΑΥΤ. ΑΚΙΝ. | ΟΡΟΦΟΣ | ΜΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ | ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (50%) |
|-----|-----------------|--------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 1   | .....           | Υ      | 125,00          | 18,00              | 107,00           | 22.619,80           |
| 2   | .....           | 0      | 106,00          | 32,00              | 74,00            | 41.718,24           |
| 3   | .....           | 0      | 16,00           | 0,00               | 16,00            | 11.024,64           |
| 17  | .....           | 1      | 150,00          | 12,00              | 138,00           | 58.349,16           |
| 18  | .....           | 2      | 150,00          | 12,00              | 138,00           | 60.780,72           |
| 19  | .....           | 3      | 128,00          | 12,00              | 116,00           | 53.134,38           |
| 20  | .....           | 4      | 104,00          | 12,00              | 92,00            | 50.220,50           |
| 21  | .....           | 5      | 79,00           | 12,00              | 67,00            | 35.411,18           |
| 22  | .....           | 6      | 57,00           | 13,00              | 44,00            | 21.532,50           |
| 23  | .....           | 7      | 14,00           | 14,00              | 0,00             | 0,00                |
|     |                 |        | <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>   | 137,00             |                  | 354.791,12          |

Η συνολική ωφέλιμη επιφάνεια του κτιρίου είναι 929,00 τ.μ. μείον 137,00 τ.μ., δηλαδή 792,00 τ.μ. και η αξία των δικαιωμάτων του στο κτίριο θα ανερχόταν σε 354.791,12 ευρώ και όχι 419.740,13 ευρώ που είναι σύμφωνα με την προσβαλλόμενη.

Είναι προφανές ότι συνιστά προφανές νομικό και λογικό σφάλμα η εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών επί των κοινόχρηστων χώρων για δύο λόγους:

Οι χώροι αυτοί δεν έχουν, ούτως η άλλως, καμία αυτοτελή αξία. Είναι προφανές ότι η μη ύπαρξη πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν αλλάζει την φύση και τον προορισμό των κοινόχρηστων χώρων ενός κτιρίου, όπως η είσοδος του κτιρίου, το κλιμακοστάσιο, ο χώρος του ανελκυστήρα, το μηχανοστάσιο του και το δώμα, ούτε δίνει στους χώρους αυτούς ιδιαίτερη και αυτοτελή αξία.

Οι τιμές αφετηρίας που λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών αφορούν ωφέλιμες επιφάνειες, οι οποίες ενσωματώνουν κάποια αναλογία επί της αξίας των κοινόχρηστων χώρων. Είναι προφανές ότι κανένας χώρος γραφείων η διαμερίσματος δεν θα είχε κάποια αξία αν δεν είχε πρόσβαση και δεν μπορούσε να χρησιμοποιήσει τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, οι οποίοι, για τον λόγο αυτόν δεν μπορούν να αποτελέσουν σε καμία περίπτωση αντικείμενο αυτοτελούς δικαιώματος. Στην πραγματική, εμπορική αξία κάθε χώρου γραφείων η κατοικίας ενσωματώνεται και ένα δικαίωμα, εξ αδιαιρέτου, επί των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου. Οι τιμές εκκίνησης που λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών έχουν διαμορφωθεί με αυτό ακριβώς το σκεπτικό και αυτήν τη λογική, δηλαδή ενσωματώνουν την αξία του δικαιώματος των ωφέλιμων επιφανειών επί των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου. Για τον λόγο αυτό, το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής στις επιφάνειες αυτές των κτιρίων που

**έχουν από την φύση τους κοινόχρηστο και υποβοηθητικό χαρακτήρα (!!) και αυτό ανεξάρτητα από τον νομικό τους χαρακτηρισμό.**

Στην αντίθετη περίπτωση θα προέκυπτε ζήτημα διπλής φορολόγησης: Στην περίπτωση της μη ύπαρξης πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησία, οι κοινόχρηστοι χώροι φορολογούνται μια πρώτη φορά καθώς οι αξίες ανά τ.μ. οι οποίες χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή του συστήματος των αντικειμενικών αξιών ενσωματώνουν την αξία αυτών των κοινόχρηστων χώρων, και φορολογούνται μια δεύτερη φορά και αυτοτελώς, ως ωφέλιμες επιφάνειες κυρίων χώρων.

**Η εφαρμογή επομένως του συγκεκριμένου συστήματος των επί χώρων οι οποίοι είναι από την φύση τους κοινόχρηστοι οδηγεί σε μια πλασματική αύξηση της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.** Στην συγκεκριμένη περίπτωση η αξία του ακινήτου αυξάνεται πλασματικά κατά 129.898,00 ευρώ, και του μεριδίου μου, όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, κατά 64.949,00 ευρώ.

**2.Οι τιμές εκκίνησης – τιμές ζώνης καθώς και η μέθοδος για τον προσδιορισμό τόσο του συμπληρωματικού όσο και του κύριου φόρου είναι εξωπραγματικές, επομένως παράνομες, αυθαίρετες και αντισυνταγματικές.**

**Ι) Ως προς τον συμπληρωματικό φόρο.**

Η συνολική αξία του ακινήτου που προκύπτει από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου, καταρχήν, για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου και τον καθορισμό του συμπληρωματικού φόρου είναι αυθαίρετη και εξωπραγματική.

Καταρχήν είναι αυθαίρετη και εξωπραγματική ακόμη και σε σχέση με την αξία που προέκυψε από τον προσδιορισμό του φόρου κληρονομιάς. Η συνολική αξία του ακινήτου είχε υπολογιστεί για τον προσδιορισμό του φόρου κληρονομιάς (Πράξη ...../2017 ΔΟΥ Ψυχικού) σε 795.806,48 ευρώ και του δικού μου μεριδίου στο 50% αυτού του ποσού. Σύμφωνα με την προσβαλλόμενη, η συνολική αξία του ακινήτου είναι 839.480,00 ευρώ, δηλαδή 5,5% υψηλότερη (!).

Πέραν όμως αυτού, όπως προκύπτει από τον πρώτο παραπάνω πίνακα, η τιμή ανά τ.μ. που προκύπτει για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ανέρχεται σε 420,00 ευρώ/τ.μ. για το υπόγειο του κτιρίου (!!!) και από 845,00 ως 1140,00 ευρώ ανά τ.μ. για τους υπόλοιπους ορόφους (!!!). Είναι προφανές ότι οι τιμές είναι κατά πολύ υψηλότερες από τις πραγματικές εμπορικές αξίες. Από μια έρευνα που διεξήγαγε στις αγγελίες, την οποία προσάγω και επικαλούμαι, προέκυψε ότι **ακίνητα αντίστοιχης παλαιότητας προσφέρονται προς πώληση σε τιμές μεταξύ 600-650 ευρώ ανά τ.μ., πράγμα που σημαίνει ότι οι τελικές τιμές είναι, προφανώς, κατά πολύ χαμηλότερες!** Λίγα ακίνητα που προσφέρονται προς πώληση σε υψηλότερες τιμές, είναι ακίνητα πρόσφατα ανακαινισμένα. Και στην περίπτωση όμως αυτή, οι τιμές προσφοράς (όχι οι πραγματικές τιμές πώλησης) δεν υπερβαίνουν τα 800-900 ευρώ ανά τ.μ. **Σύμφωνα με τα ανωτέρω, εφόσον η αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη για τον διοικητικό προσδιορισμό του φόρου υπερβαίνει τα 600-650 ευρώ ανά τ.μ. οδηγεί σε παράνομο και**

**καταχρηστικό προσδιορισμό του του συμπληρωματικού φόρου ακινήτων. Ενδεικτικός είναι ο παρακάτω πίνακας όπου εφαρμόζονται οι ακόμη φιλόδοξες τιμές των 200,00 ευρώ/τ.μ. για το υπόγειο, 1000,00 ευρώ/τ.μ. για το ισόγειο κατάστημα και 600,00 ευρώ/ τ.μ. για το υπόλοιπο κτίριο:**

| A/A | ΑΡ. ΤΑΥΤ. ΑΚΙΝ. | ΟΡΟΦΟΣ | ΜΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ | ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΤΙΜΗ ΑΝΑ μ2 | ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ |
|-----|-----------------|--------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|---------------|
| 1   | .....           | Υ      | 125,00          | 18,00              | 107,00           | 200,00      | 10.700,00     |
| 2   | .....           | 0      | 106,00          | 32,00              | 74,00            | 1000,00     | 37.000,00     |
| 3   | .....           | 0      | 16,00           | 0,00               | 16,00            | 600,00      | 4.800,00      |
| 17  | .....           | 1      | 150,00          | 12,00              | 138,00           | 600,00      | 41.400,00     |
| 18  | .....           | 2      | 150,00          | 12,00              | 138,00           | 600,00      | 41.400,00     |
| 19  | .....           | 3      | 128,00          | 12,00              | 116,00           | 600,00      | 34.800,00     |
| 20  | .....           | 4      | 104,00          | 12,00              | 92,00            | 600,00      | 27.600,00     |
| 21  | .....           | 5      | 79,00           | 12,00              | 67,00            | 600,00      | 20.100,00     |
| 22  | .....           | 6      | 57,00           | 13,00              | 44,00            | 600,00      | 13.200,00     |
| 23  | .....           | 7      | 14,00           | 14,00              | 0,00             |             | 0,00          |
|     |                 |        | <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>   | 137,00             |                  |             | 231.000,00    |

**Η συνολική αξία των δικαιωμάτων του επί της οποίας θα υπολογιζόταν ο συμπληρωματικός φόρος θα ανερχόταν σε 231.000,00 ευρώ και όχι σε 419.740,13 ευρώ(!).**

## **II) Ως προς τον κύριο φόρο**

Ο αυθαίρετος και καταχρηστικός προσδιορισμός δεν αφορά μόνο τον προσδιορισμό της αξίας για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου. Αφορά και στον προσδιορισμό του κύριου φόρου. Συγκεκριμένα, από την στιγμή που η τιμή εκκίνησης-τιμή ζώνης για τον προσδιορισμό του φόρου έχει οριστεί στο ποσό των 1450,00 ευρώ ανά τ.μ. το γεγονός αυτό συμπαρασύρει και τον κύριο φόρο αφού το ύψος αυτού είναι συνάρτηση της τιμής ζώνης. Έτσι ενώ το ύψος του κύριου φόρου ορίζεται για τις ζώνες με τιμή βάσης μεταξύ 1001-1500 ευρώ σε 3,7 ευρώ ανά τ.μ., εάν η τιμή εκκίνησης-τιμή ζώνης οριζόταν στα ρεαλιστικά επίπεδα των 750 ευρώ ανά τ.μ., η τιμή βάσης του κυρίου φόρου θα έπρεπε να είναι 2,8 ευρώ ανά τ.μ. Θα προέκυπτε δηλαδή μείωση του κυρίου φόρου κατά 30-35%.

Και στις δύο δηλαδή περιπτώσεις, και σε αυτήν που αφορά στον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου για τον προσδιορισμό του συμπληρωματικού φόρου, αλλά και στον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης-τιμής ζώνης για τον προσδιορισμό του κύριου φόρου, παρατηρείται μια απόκλιση από την πραγματικότητα της τάξης του 30-50%: Οι πραγματικές αξίες είναι από 30-50% χαμηλότερες από αυτές που η φορολογική αρχή έλαβε υπόψη της για τον προσδιορισμό του φόρου. Πρόκειται για απόκλιση η οποία δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί εύλογη, αποδεκτή, επιβαλλόμενη από τα πράγματα η δικαιολογημένη λόγω της κρίσης.

**3.Σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφο 5 του Συντάγματος, «Οι Έλληνες πολίτες συνεισφέρουν χωρίς διακρίσεις στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τις δυνάμεις τους». Είναι προφανές ότι η επιβολή**

φόρου, δηλαδή η υποχρεωτική συμμετοχή στα δημόσια βάρη, η οποία στηρίζεται σε αυθαίρετες μεθόδους και αναληθή πραγματικά στοιχεία και οδηγεί σε στρεβλώσεις, όπως αυτές που αναφέρονται στην παρούσα προσφυγή, προσβάλλει ευθέως τόσο το γράμμα όσο και το πνεύμα του Ελληνικού Συντάγματος.

**Να ληφθεί υπόψη στην εκτίμηση τόσο της αξίας του ακινήτου, όσο και του υπολογισμού του κύριου φόρου, η πραγματική εμπορική αξία του ακινήτου.**

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ 1 του Ν 4223/2013 ορίζεται ότι από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο ,επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων ( ΕΝΦΙΑ) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά ή σε κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 2 του Ν 4223/2013 ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας τη ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφανείας επί ακινήτου .

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 3 του Ν 4223/2013 ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 4 του Ν 4223/2013 τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝΦΙΑ ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας , ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά την διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από την μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 4223/2013 ...ειδικά για το έτος 2014 ο φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του που περιλαμβάνονται στη δήλωση του άρθρου 23 του ν 3427/2005 εμπρόθεσμα μέχρι και 30 Νοεμβρίου 2014.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 2 της ΠΟΛ 1225/24-12-2012, όπως συμπληρώθηκε με την ΠΟΛ 1188/30-7-2013: «Σε περίπτωση διαφωνίας του υπόχρεου με τα στοιχεία των ακινήτων , όπως αυτά αναγράφονται στο εκκαθαριστικό σημείωμα- Δήλωση ΦΑΠ , παρέχεται η δυνατότητα διορθώσεως αυτών , με υποβολή στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ Δήλωσης στοιχείων ακινήτων του οικείου έτους. Οι διορθώσεις που πραγματοποιούνται μέχρι την τελευταία εργάσιμη , για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του δεύτερου μήνα από την ημερομηνία έκδοσης της δήλωσης-εκκαθαριστικού σημειώματος ΦΑΠ , θεωρούνται ότι πραγματοποιήθηκαν λόγω υπαιτιότητας της υπηρεσίας και εκκαθαρίζονται ως τέτοιες χωρίς την επιβολή πρόσθετων φόρων ή προστίμων... Με την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων με την οποία προστίθεται φορολογητέα ύλη ,διενεργείται σε σύντομο χρονικό διάστημα νέα εκκαθάριση του φόρου. Με την υποβολή ανακλητικής δήλωσης στοιχείων ακινήτων για την αποδοχή ή μη αυτής αποφασίζει ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.... Περαιτέρω, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1234/2013: « Από την ημερομηνία 16 Οκτωβρίου 2013 η διαδικασία διόρθωσης στοιχείων ακινήτων ..... πραγματοποιείται αποκλειστικά με τη χρήση ηλεκτρονικής διαδικτυακής εφαρμογής , μετά την έκδοση του αρχικού εκκαθαριστικού ΦΑΠ του αντίστοιχου έτους.

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ1 του Ν 4223/2013 ο υπολογισμός του κύριου φόρου που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, την χρήση, την παλαιότητα τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος. Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν 1240/1982 και των αποφάσεων του Υπουργείου Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του....

**Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ 2 και 3 του Ν 4223/2013 ... για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται από το άρθρο 23 του Ν 3427/2005 ....για τα φυσικά πρόσωπα οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 ... Ειδικά για το έτος 2014 ο φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του που περιλαμβάνονται στην δήλωση του άρθρου 23 του Ν 3427/2005 εμπρόθεσμα μέχρι και την 30η Νοεμβρίου 2014. Εφόσον από την νέα εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση του φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο της φορολογικής διοίκησης

**Επειδή** σύμφωνα με την **ΠΟΛ 1186/31-7-2014** ....ορίζεται ότι ο φορολογούμενος μπορεί με δήλωση στοιχείων ακινήτων, να εισάγει ή να διαγράψει ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του καθώς και να μεταβάλει στοιχεία ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί στην δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α –πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

**Επειδή** σύμφωνα με την ΠΟΛ 1052/2014 «Τύπος και Περιεχόμενο της δήλωσης Ε9 φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2014, τρόπος αναγραφής των ακινήτων, δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και διαδικασία υποβολής της» και συγκεκριμένα το αρ. 2 παρ. 3 προβλέπεται ότι «3. Σε περίπτωση δήλωσης αυθαίρετων κτισμάτων ή κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών (κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κλπ)... 5. Εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφεται η καθαρή επιφάνεια των κύριων ή βοηθητικών χώρων...».

**Επειδή** μετά τις ΟΛΣΤΕ 4003/2014 και 4446/2015 εξεδόθη η ΠΟΛ 1009/2015 Εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα «Αναπροσαρμογή τιμών συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας», προσδιορίστηκαν νέες τιμές ζώνης για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και συγκεκριμένα η τιμή της ζώνης στην οποία βρίσκονται τα ανωτέρω ακίνητα του προσφεύγοντος μειώθηκε από το ποσό των 1800€ στο ποσό των 1450€.

**Επειδή**, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον, όπως συνομολογεί και ο ίδιος ο προσφεύγων, δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στο πολυόροφο κτίριο που κληρονόμησε από τον πατέρα του, ως εκ τούτου ορθώς φορολογείται, κατά το ποσοστό που του αναλογεί, για το σύνολο της επιφάνειας εκάστου ορόφου (μικτή επιφάνεια). Όσον αφορά την τιμή ζώνης, αυτή μειώθηκε προσφάτως, όπως εκτέθηκε ανωτέρω, όσα δε αναφέρει ο ίδιος σχετικά με τις εμπορικές αξίες της περιοχής, είναι αόριστα και μη ενδεικτικά.

## **Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε**

Την απόρριψη της από 25/9/2017 και με αριθμό πρωτοκόλλου .....ενδικοφανούς προσφυγής του ....., ΑΦΜ ....., κατοίκου ΑΘΗΝΩΝ, οδός .....Τ.Κ 11528 κατά της υπ' αριθ. ....../27-8-2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου ακινήτων ΕΝΦΙΑ έτους γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης 2017 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΙΒ ΑΘΗΝΩΝ.

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

15.188,47€

Το παραπάνω ποσό βεβαιώθηκε με τη από 27/8/2017 πράξη διοικητικού προσδιορισμού Έτους 2017 (ΑΧΚ ..... ) της Α.Α.Δ.Ε και είναι καταβλητέο εντός των προθεσμιών που αναγράφονται επ' αυτού.

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

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΜΠΟΣΟΣ

**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 .

